

## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Innenstadtlage in Linz zu vermieten



Wohnzimmer - KI Visualisierung

**Objektnummer: 6271/23243**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	68,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	4,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Gesamtmiete</b>	1.098,33 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	830,00 €
<b>Kaltmiete</b>	998,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,48 €
<b>USt.:</b>	99,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



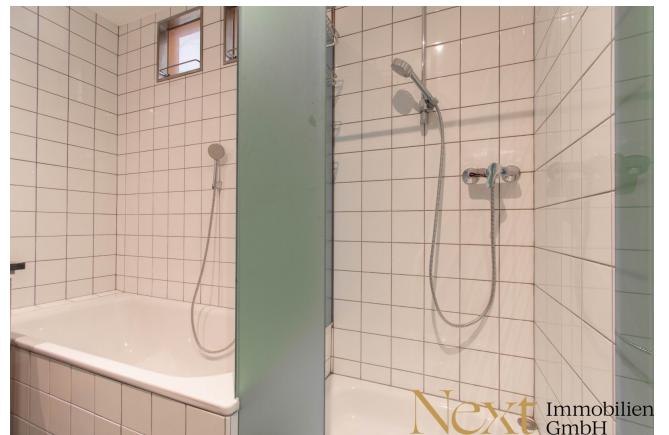
**Emelie Hemmelmeir**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 401 98 93









Next Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Innenstadtlage in Linz

Diese teilsanierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss, eines Mehrparteienhaus in Linz, überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und zentrale Lage. Auf 68,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie drei helle Zimmer, die vom Vorraum zentral begehbar sind – ideal für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnräume bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereiche. Im Wohnzimmer befindet sich bereits ein praktischer Schrank, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Das moderne Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet damit sowohl Komfort als auch Funktionalität. Ein separates WC ergänzt die Raumaufteilung und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Die neue Küche ist bereits vorhanden und in der Miete bereits inkludiert.

### **RAUMAUFTeilUNG:**

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich
- Kochnische
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separate Toilette

Die Wohnung wurde 2025 teilweise saniert und ist sofort bezugsfertig. In den Wohnräumen sorgt Parkettboden für eine angenehme Wohnatmosphäre, Bad und WC sind funktional verfließt. Jalousien, Lift im Haus sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort.

Die zentrale Innenstadtlage in Linz ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln.

#### **KONDITIONEN:**

- Mietkosten monatl.: € 975,26 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 185,33 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 1.160,59 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Strom- und Heizkosten)

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap