4-Raum-Wohnung mit separater Küche und großer Loggia in Urfahr!



Objektnummer: 5908/1926

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	121,43 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Gesamtmiete	1.698,00 €
Kaltmiete (netto)	1.433,58 €
Kaltmiete	1.698,00 €
Betriebskosten:	264,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Petra Strobl

ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1
4020 Linz


KI-bearbeitet













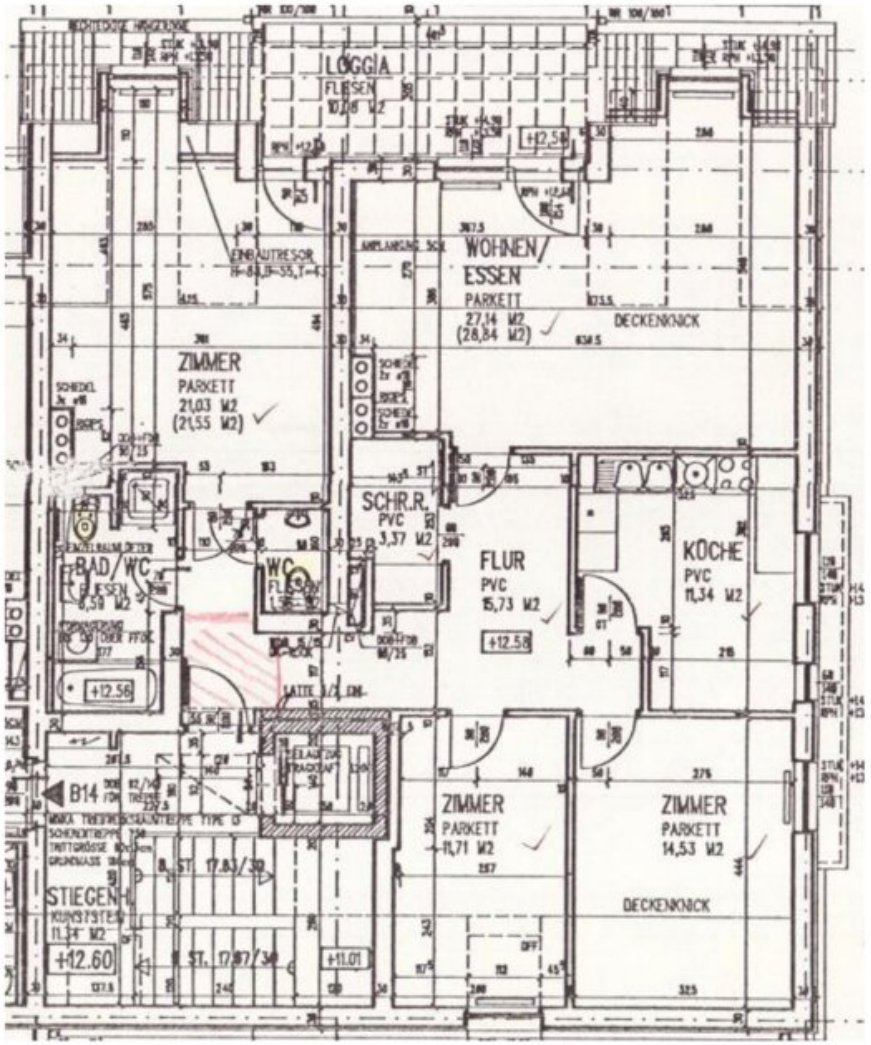



KI-bearbeitet








LOGGIA
FLIESEN
+12.58
EINBAUTRESOR
WOHNEN/
ESSEN
PARKETT
27,14 M2
(28,84 M2)
DECKENNISCH
ZIMMER
PARKETT
21,03 M2
(21,55 M2)
SCHR.R.
PVC
3,37 M2
FLUR
PVC
15,73 M2
+12.58
KÜCHE
PVC
11,34 M2
BAD/WC
FLIESEN
4,58 M2
WC
+12.58
B14
ZIMMER
PARKETT
11,71 M2
ZIMMER
PARKETT
14,53 M2
DECKENNISCH
STIEGENH.
+12.60
+11.01

Objektbeschreibung

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit innenhofseitiger Loggia

Auf ca. **121,43 m²** erwartet Sie viel Platz und angenehmer Wohnkomfort. Die Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Raumhöhe, große Fenster und großzügige Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- separate Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich
- praktischen Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- separates WC
- innenhofseitig ausgerichtete Loggia
- praktische Einbauschränke für zusätzlichen Stauraum
- Lift

Die Dusche sowie die beiden WC´s wurden neu gestaltet und bieten einen modernen, gepflegten Standard.

Die vorhandene Einbauküche wird während der Mietdauer zur Verfügung gestellt. Bei Bedarf besteht jedoch die Möglichkeit, die Küche nach eigenen Vorstellungen individuell zu gestalten (bei Einbau einer neuen Einbauküche durch den Mieter, ist der Vermieter bereit, eine Reduktion der monatlichen Miete zu gewähren - Höhe individuell zu vereinbaren)

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, hohen Räumen, großen Fenstern und der ruhigen, innenhofseitigen Loggia macht diese Wohnung zu einem besonders lebenswerten Zuhause.

Die Parzhofstraße liegt im beliebten Linzer Stadtteil Urfahr (Bereich Auberg). Diese Wohnlage gilt als eine der attraktivsten der Stadt, da sie urbane Infrastruktur perfekt mit naturnaher Erholung verbindet.

Ausgezeichnete Nahversorgung & Infrastruktur

- Alles fußläufig erreichbar: Im Umkreis von weniger als 10 Gehminuten (unter 500–1.000 Metern) befinden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken.

- Medizinische Versorgung: Direkt in der Parzhofstraße sowie an der nahen Hauptstraße sind renommierte Facharztpraxen und Gesundheitseinrichtungen angesiedelt.

- Bildung: Kindergärten, Schulen und die JKU sind schnell erreichbar.

Optimale Verkehrsanbindung

- Öffentlicher Verkehr: Die Bushaltestellen der Linien 33 und 38 liegen in unmittelbarer Nähe. Über den nahen Kreuzungspunkt an der Hauptstraße/Hauptplatz sind zudem die Straßenbahnlinien 1, 2, 3 und 4 schnell erreichbar, mit denen man in wenigen Minuten im Linzer Zentrum oder am Hauptbahnhof ist.

- Fahrradfreundlich: Gut ausgebaute Radwege führen flach und zügig über die Donau direkt in die Innenstadt.

Hoher Freizeit- und Erholungswert

- Grüne Umgebung: Die Lage am Fuße des Aubergs ist sehr verkehrsberuhigt (Zone

30).

- Donau-Nähe: Das Donauufer, der Heilhamer Park und das Urfahranermarktgelände sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und laden zum Laufen, Radfahren oder Entspannen ein.

Kostenhinweis:

Die Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

Kontakt:

Petra Strobl - 0664 24 733 58

Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei Mietern, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft (https://www.ksv.at/ksv-auszug/infopass-mieter**) verlangt.**

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 <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap