

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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * 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

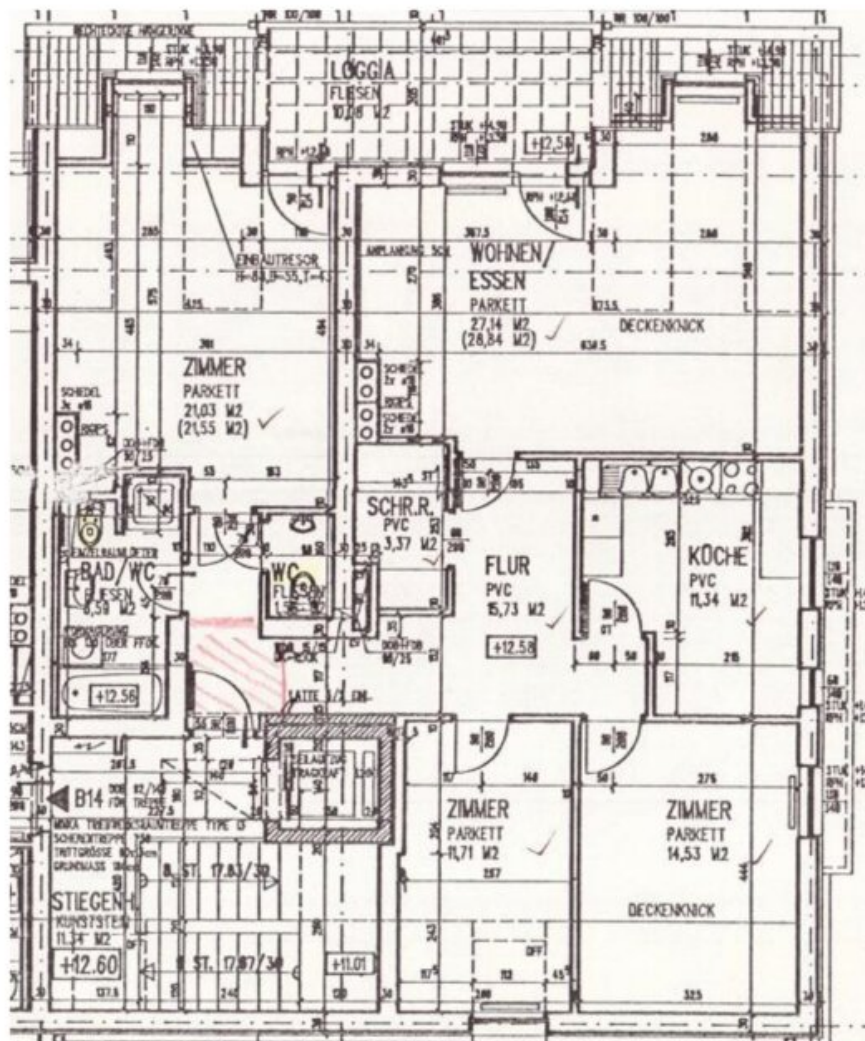
ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1
4020 Linz











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.

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 Urfahrnermarktgelände 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