

Sonnenuntergang am Balkon - 3 Zimmer Wohnung mit tollem Grundriss



KI-bearbeitet

Wohnraum

Objektnummer: 5908/1936
Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	80,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	1.134,50 €
Kaltmiete (netto)	828,00 €
Kaltmiete	1.031,36 €
Betriebskosten:	203,36 €
USt.:	103,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



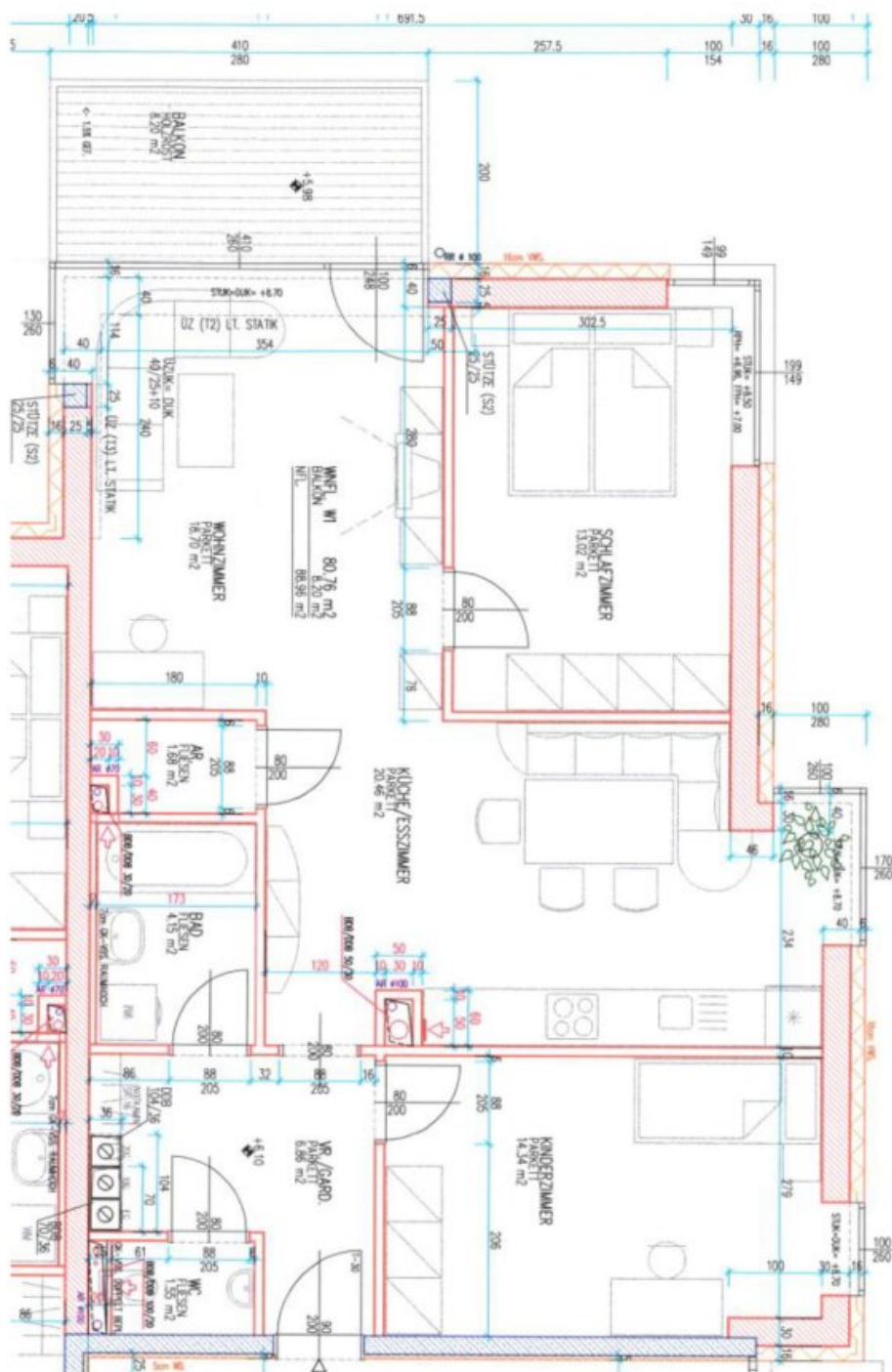
Lydia Berger

ABRA IC GmbH









Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, einen freundlichen Wohnbereich und einen Balkon, mit traumhaften Blick ins Grüne. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und eignet sich ideal für alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld und eine funktionale Raumgestaltung legen.

Die Wohnung im Überblick:

- **Wohn- und Essbereich:** Die Küche ist offen mit dem Wohnzimmer verbunden und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gemütliche Stunden (Küche kann abgelöst werden)
- **Zwei Schlafzimmer:** Die beiden Zimmer sind unterschiedlich zugänglich – eines ist direkt vom Vorraum aus erreichbar, das zweite über das Wohnzimmer.
- **Badezimmer** mit Badewanne und **WC** mit Waschbecken
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein praktischer Abstellraum bietet Platz für Dinge des täglichen Bedarfs.
- **Balkon:** Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf den Balkon, der sich wunderbar für entspannte Stunden im Freien eignet.
- **Angenehmes Wohnklima:** Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme.

Optionaler Garagenstellplatz:

Ein Garagenplatz kann bei Bedarf um monatlich € 65,04 zusätzlich angemietet werden.

Lage:

Das Wohnhaus befindet sich in zentraler Ruhelage am beliebten Bindermichl mit ausgezeichneter öffentlicher Anbindung in das Linzer Stadtgebiet. Die Lage bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Hummelhofbad, Hummelhofwald, Laufstrecken direkt vor der "Tür"). Nahversorger, Schulen, sowie ein Kindergarten und diverse Ärzte befinden sich

ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestellen Landwiedstraße und Ramsauerstraße sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Kostenhinweis:

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

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail.

Lydia Berger - lydia.berger@abra.at

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.

Kosten für die Vertragserrichtung und Wohnungsübergabe betragen einmalig für die Wohnung Euro 243,00 und für den Parkplatz EUR 150,00 zzgl. 20 % USt seitens Hausverwaltung. Der Mietvertrag für den Parkplatz muss vergebührt werden - diese Kosten sind ebenso vom Mieter zu tragen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap