Super-kompakte-2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon u. Einbauküche - Linz Keferfeld



Objektnummer: 514

Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zibermayrstraße 16
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,07 m²
Gesamtfläche:	40,62 m²
Zimmer:	1
Balkone:	1
Keller:	4,57 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	749,00 €
Kaltmiete (netto)	567,77 €
Kaltmiete	680,91 €
Miete / m²	13,98 €
Betriebskosten:	113,14 €
USt.:	68,09 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Pichler



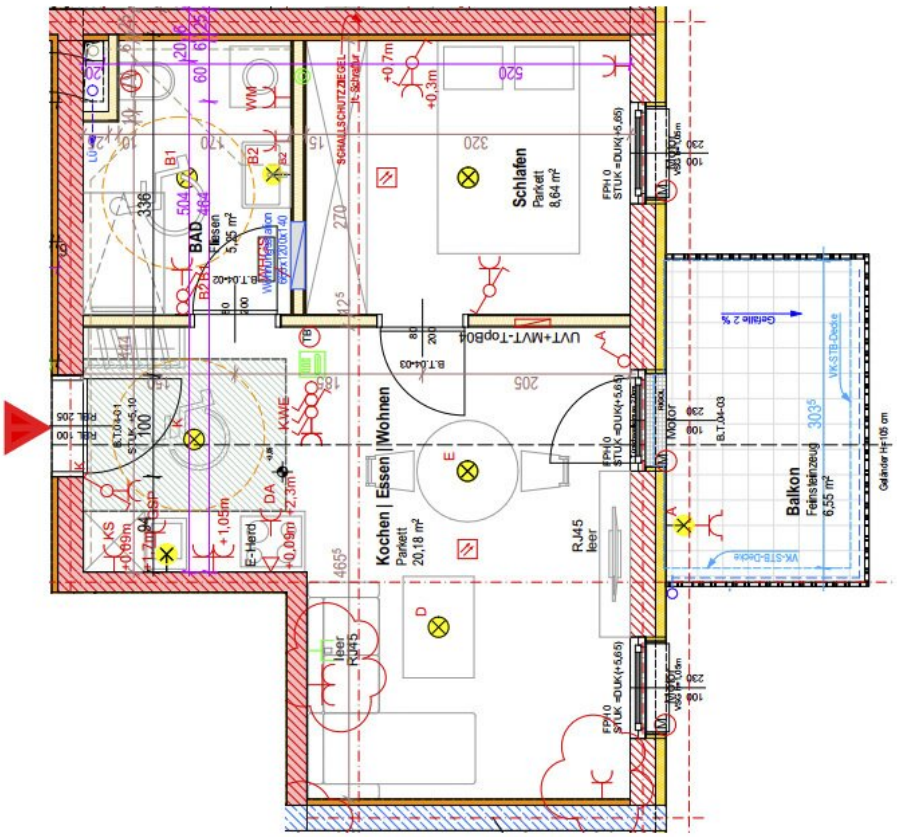








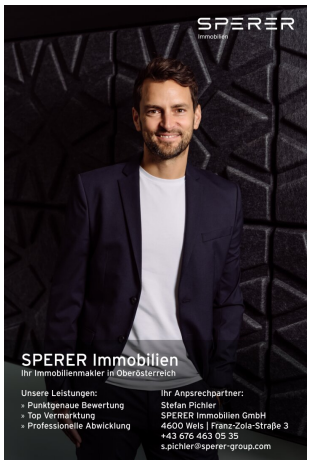


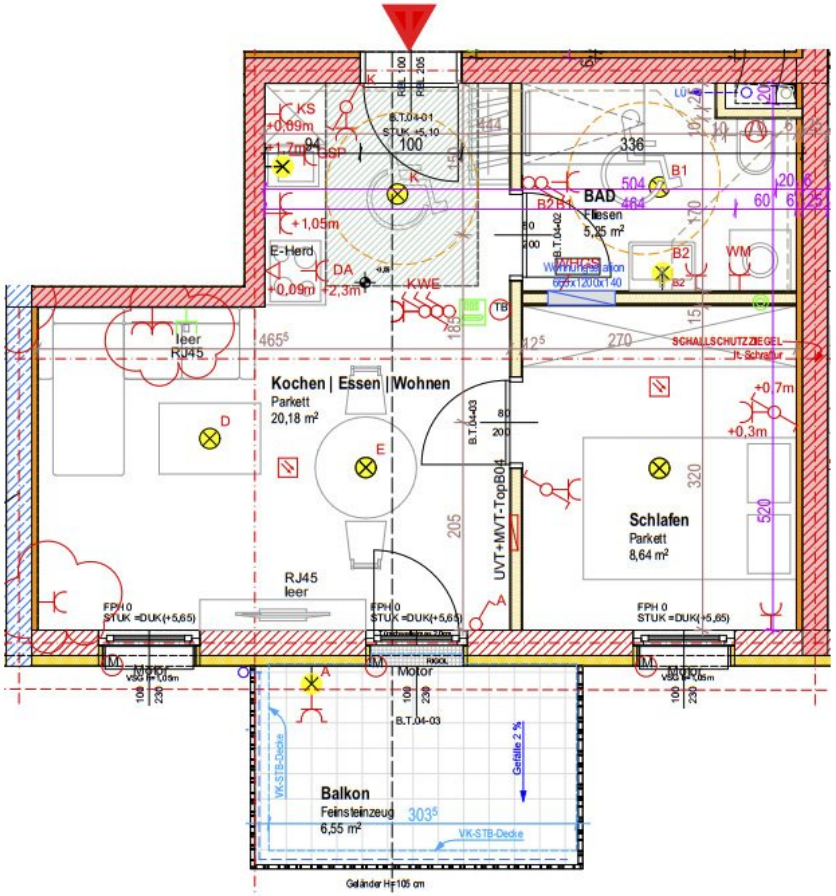

Schlafen
Parkett
8,64 m²
Kochen | Essen | Wohnen
Parkett
20,18 m²
Balkon
Feinsteinzeug
6,55 m²
BAD
E-Herd
KÜHL
RJ45
leer
UVT+MVT-TopBox
VK-STB-Decke
Gefälle 2 %








SPERER
immobilien
SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich
Unsere Leistungen:
» Punktgenaue Bewertung
» Top Vermarktung
» Professionelle Abwicklung
Ihr Anpsrechpartner:
Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3
+43 676 463 05 35
s.pichler@sperer-group.com


BAD
Fliesen
5,25 m²
Kochen | Essen | Wohnen
Parkett
20,18 m²
Schlafen
Parkett
8,64 m²
Balkon
Feinsteinzeug
6,55 m²
E-Herd
KS
+0,69m
+1,7m
+1,05m
DA
+0,09m
+2,3m
KWE
leer
RJ45
RJ45
leer
+0,7m
+0,3m
SCHALLSCHUTZZIEGEL
lt. Schalter
UV/T+MVT-TopB04
B.T.04-01
B.T.04-02
B.T.04-03
VK-STB-Decke
Gefälle 2 %
Geländer H=105 cm
FPH 0
STUK =DUK(+5,65)
Motor

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 2-Zimmer-Mietwohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses in der Zibermayrstraße 16 in 4020 Linz vereint urbanes Leben mit erstklassigem Komfort auf kompakten 34 m² Wohnfläche. Dank des vorhandenen Personenlifts ist die Wohnung völlig barrierefrei und bequem erreichbar. Herzstück des durchdachten Grundrisses ist der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit einer bereits voll ausgestatteten Einbauküche. Von hier aus gelangt man direkt auf den gemütlichen ca. 6,55 m² großen und südseitig ausgerichteten Balkon, der als private Sonnenoase mitten in der Stadt dient. Das Schlafzimmer bietet Platz für ein kleines Doppelbett (1,4 - 1,6 m) und einen Kleiderschrank. Für zusätzlichen Stauraum steht ein ca. 4,6 m² großes Kellerabteil zur Verfügung. Die Wohnung liegt in einer angenehm ruhigen Wohngegend und besticht dennoch durch eine exzellente Infrastruktur mit bester Anbindung an das Linzer Stadtzentrum sowie fußläufig erreichbaren Supermärkten, Apotheken und Nahversorgern.

Highlights:

- sehr ruhige u. gepflegte Lage in Linz Keferfeld
- süd-südostseitige Ausrichtung
- großzügiger Balkon
- Echtholz-Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Fliesen sowie ausgewählte Sanitärausstattung im modernen Badezimmer.
- Einbauküche

Das Mietverhältnis ist auf 5 Jahre befristet, wobei eine gesetzliche Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart wird.

Als Sicherstellung ist eine Kaution in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zu hinterlegen. Das Objekt ist ab dem 15.12.2026 bezugsfertig.

Bei den angeführten Betriebskosten handelt es sich um eine vorläufige Einschätzung der Hausverwaltung, die tatsächlich vorgeschriebene Betriebskosten (Akonto) können davon abweichen.

Die Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind verbrauchsabhängig und in der angeführten Gesamtmiete noch nicht enthalten. Diese Kosten werden direkt vom Versorgungsunternehmen vorgeschrieben und abgerechnet.

Für Fragen zu dem Objekt oder für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir gerne zu Verfügung.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <325m
Apotheke <350m
Klinik <1.650m
Krankenhaus <1.950m

Kinder & Schulen
Schule <325m
Kindergarten <175m
Universität <975m
Höhere Schule <4.025m

Nahversorgung
Supermarkt <400m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige
Bank <475m
Geldautomat <475m
Post <450m

Polizei <1.625m

Verkehr
Bus <375m
Straßenbahn <800m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <1.300m
Flughafen <5.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap