Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon, Klimaanlage u. Einbauküche - Linz Keferfeld



Objektnummer: 515

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:	62,97 m²
Gesamtfläche:	77,52 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Keller:	4,49 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.170,93 €
Kaltmiete	1.354,01 €
Miete / m²	15,10 €
Betriebskosten:	183,08 €
USt.:	144,99 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Pichler

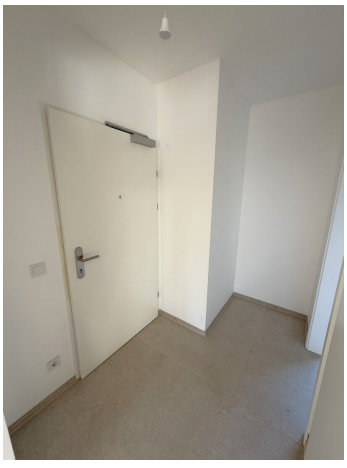




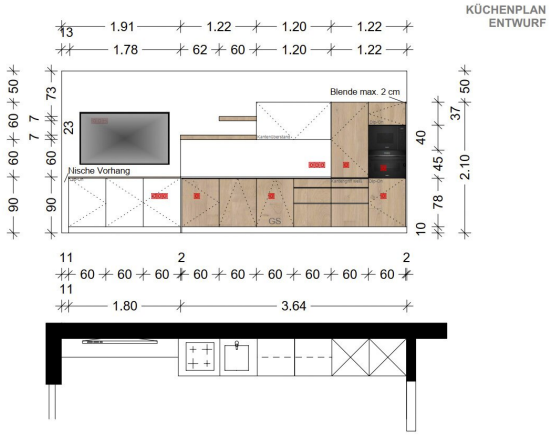


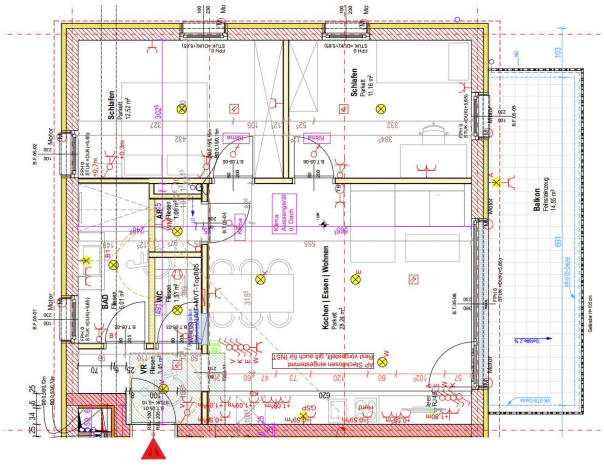








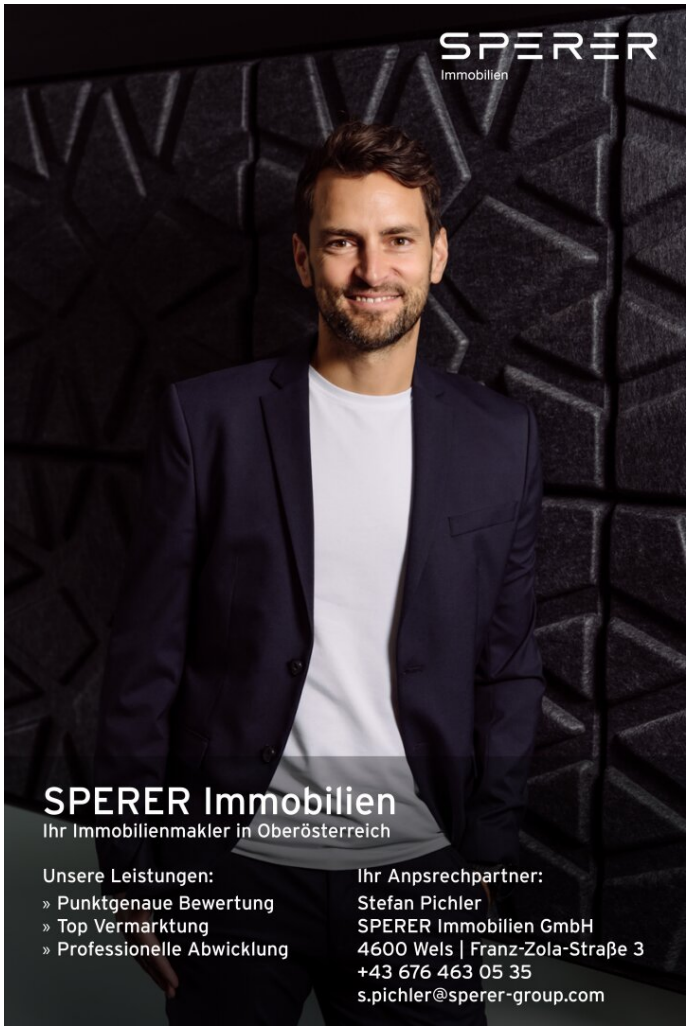

KÜCHENPLAN
ENTWURF
13
1.91
1.22
1.20
1.22
1.78
62
60
1.20
1.22
Blende max. 2 cm
Nische Vorhang
GS
11
2
2
60 60 60 60 60 60 60 60 60 60
11
1.80
3.64

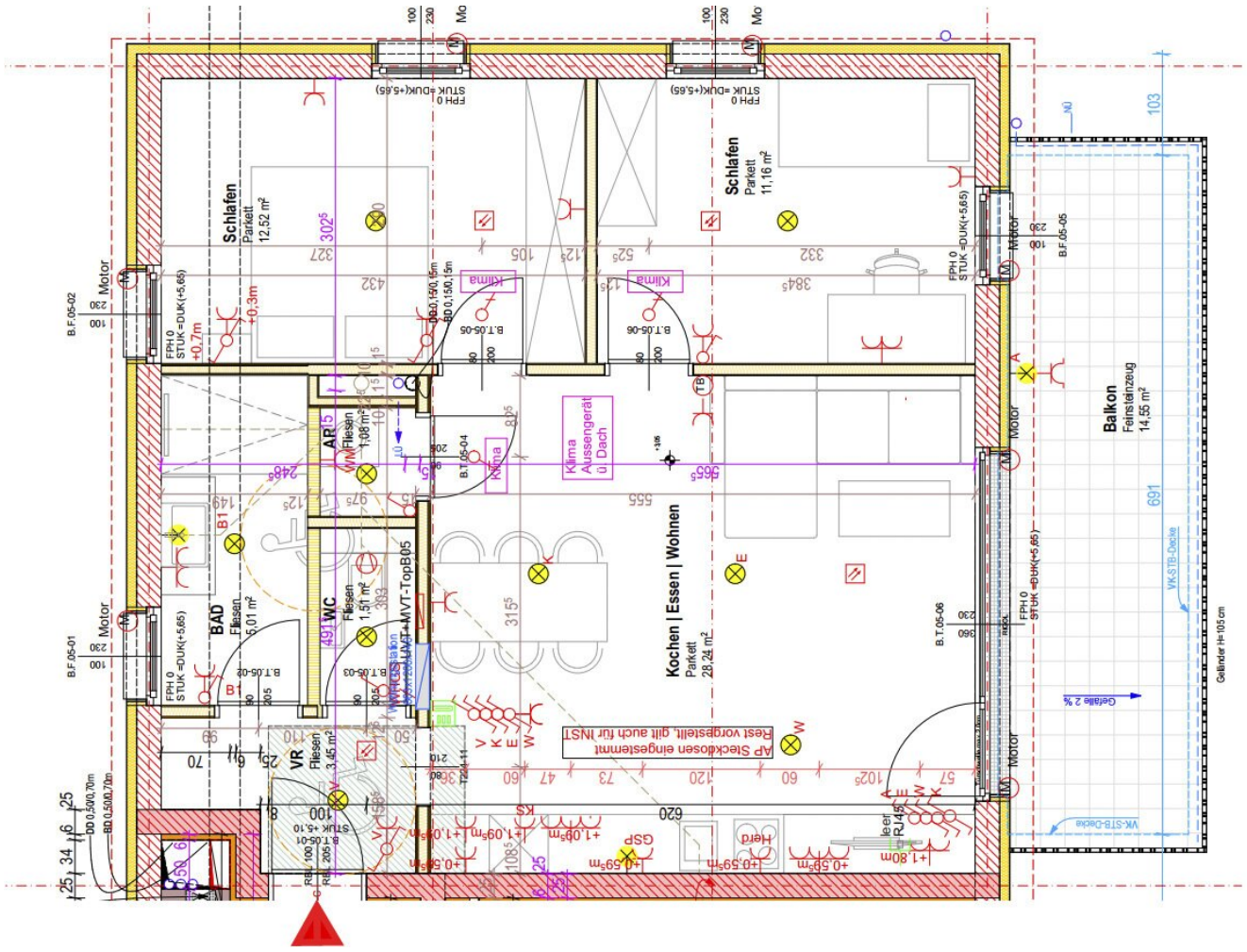

Schlafen
Schlafen
Balkon
Kochen | Essen | Wohnen
WC
BAD
WR








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


Schlafen
Parkett
12,52 m²
Schlafen
Parkett
11,16 m²
Balkon
Feinsteinzeug
14,55 m²
Kochen | Essen | Wohnen
Parkett
28,24 m²
BAD
Fliesen
5,01 m²
WC
Fliesen
1,51 m²
AR
Fliesen
1,08 m²
VR
Fliesen
3,45 m²
Klima
Klima Aussengerät ü Dach
AP Steckdosen eingestemmt Rest vorgestellt, gilt auch für INST
Motor
FPH 0
STUK =DUK(+5,65)
Herd
Gefälle 2 %
Geländer H=105 cm
VK-STB-Decke

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Mietwohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses in der Zibermayrstraße 16 in 4020 Linz vereint urbanes Leben mit erstklassigem Komfort auf rund 63 m² Wohnfläche. Dank des vorhandenen Personenlifts ist die Wohnung völlig barrierefrei und bequem direkt von der Tiefgarage aus erreichbar. Herzstück des durchdachten Grundrisses ist der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit einer bereits voll ausgestatteten Einbauküche. Von hier aus gelangt man direkt auf den großzügigen ca. 14,5 m² großen und südseitig ausgerichteten Balkon, der als private Sonnenoase mitten in der Stadt dient. Zwei flexibel nutzbare Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office, während eine moderne Klimaanlage ganzjährig für die perfekte Wohlfühltemperatur sorgt. Für zusätzlichen Stauraum steht ein ca. 4,5 m² großes Kellerabteil zur Verfügung. Die lästige Parkplatzsuche entfällt dank des hauseigenen Tiefgaragenplatzes, welcher verpflichtend anzumieten ist. 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
- 1 KFZ Stellplatz in der Tiefgarage (verpflichtend anzumieten)
- Echtholz-Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige, helle Fliesen sowie ausgewählte Sanitärausstattung im modernen Badezimmer.
- Klimatisierung und 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.

Der Tiefgaragenstellplatz ist verpflichtend anzumieten, daraus ergibt sich eine **Gesamtmiete** für Wohnung und Stellplatz iHv. **€ 1.499,00** (Miete, BK und USt.).

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 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 <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