

# **Innenhoflage - großzügige Altbauwohnung 88m<sup>2</sup> - Altstadt Linz**



**Objektnummer: 73**

**Eine Immobilie von Artax Beteiligungs- und  
Vermögensverwaltungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofgasse 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1593
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	83,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.510,05 €
Kaltmiete (netto)	1.106,78 €
Kaltmiete	1.309,38 €
Betriebskosten:	202,60 €
Heizkosten:	58,11 €
USt.:	142,56 €

## Ihr Ansprechpartner

### Roland Pachner

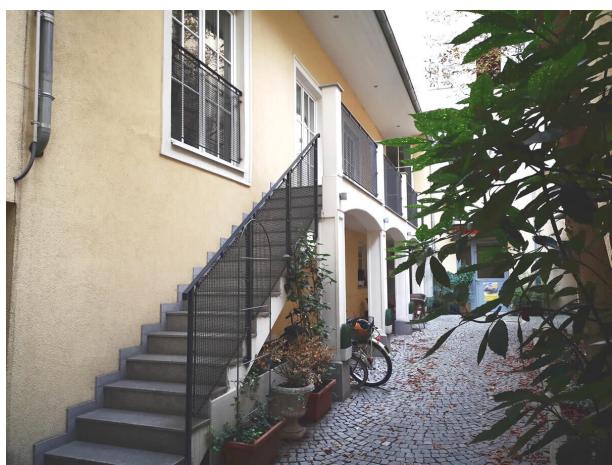
Artax Beteiligungs- und Vermögensverwaltungs GmbH

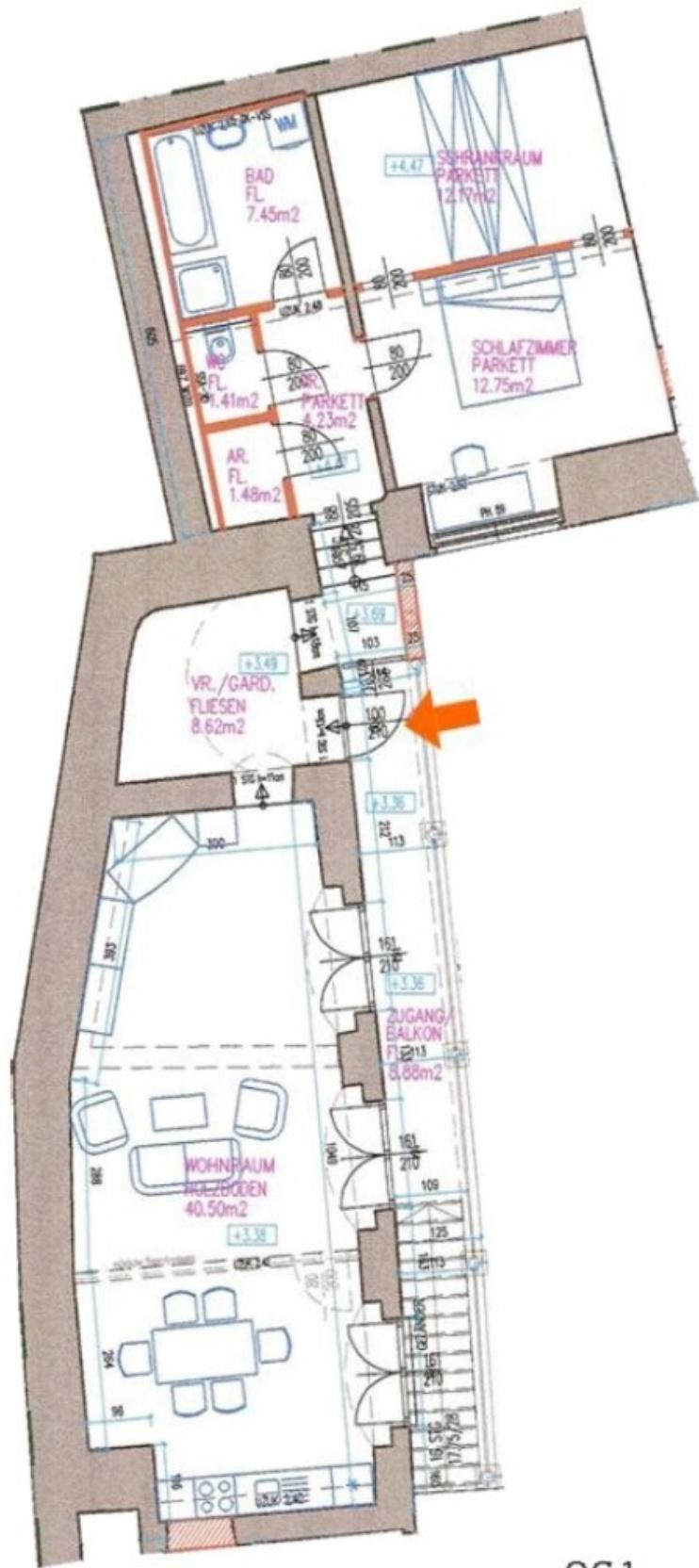
Hofgasse 3

4020 Linz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







OG 1

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist durch einen **eigenen Zugang direkt im Innenhof** zugänglich. Durch diese Innenhoflage bleibt der Stadtlärm draußen. Gleichzeitig ist der **Hauptplatz von Linz nur eine Gehminute entfernt**.

Im Wohn- sowie Schlafzimmer sind Parkettböden verlegt. Im **Badezimmer & der Toilette helle Steinfliesen**. Im großzügigen Badezimmer sind **Badewanne & Dusche** vorhanden. Die Toilette ist ein eigener Raum.

Der Wohnbereich hat drei große Balkontüren, welche komplett geöffnet werden können. Die Küche ist mit Kühlschrank, E-Herd, Cerankochfeld und Geschirrspüler voll ausgestattet.

Als Altbausubstanz sind im Eingangsbereich Gewölbe erkennbar, sowie in großen Teilen noch alte Holzdecken vorhanden. Hier ist modernes Wohnen in Einklang mit der Geschichte möglich.

- Eingangsbereich/Garderobe
- Abstellraum
- getrenntes WC
- Abgabe direkt vom Eigentümer - provisionsfrei!
- Terrasse ca. 9m<sup>2</sup> (bei Eingang)
- Verfügbar: sofort
- 1 Gehminuten zum Linzer Hauptplatz (+ Straßenbahn)

Alle unseren freien Objekte findet Sie auch auf unserer Website: [www.linzer-altstadt.at](http://www.linzer-altstadt.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <100m  
Klinik <300m  
Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <625m  
Schule <400m  
Universität <100m  
Höhere Schule <625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <25m  
Einkaufszentrum <325m

### **Sonstige**

Bank <100m  
Geldautomat <175m  
Post <250m  
Polizei <200m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <825m  
Autobahnanschluss <1.200m  
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap