

## Balkon-Traum am Auberg



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

**Objektnummer: 141/82036**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4040 Linz                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 42,80 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,90                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 888,67 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 659,42 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 849,09 €                         |

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Vogel**

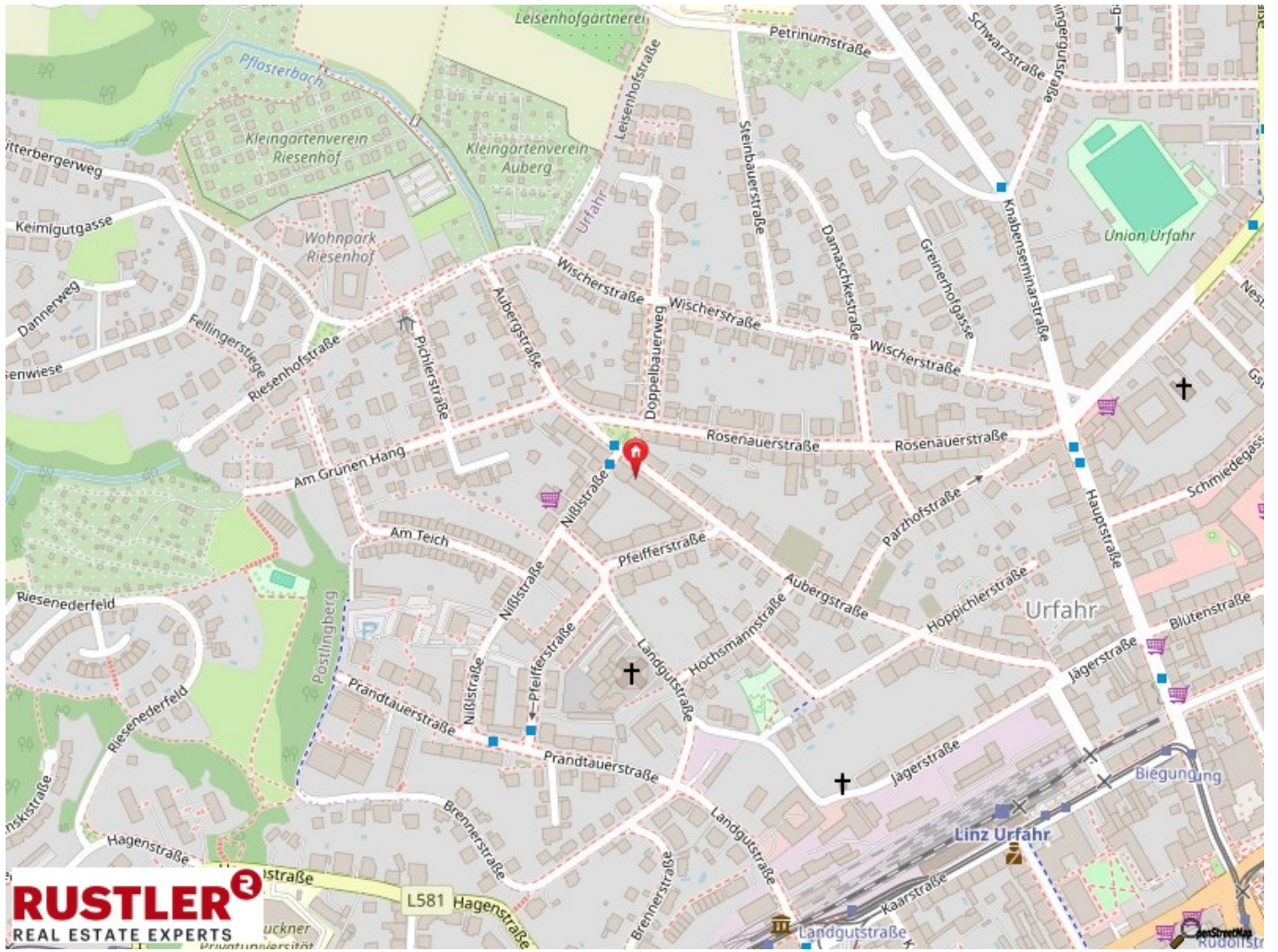
Rustler Immobilien treuhand

T +43 732 908180 699

H +43 676 834 34 699

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





## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Lage am Auberg, umgeben von grüner Idylle und dennoch nur einen Steinwurf von der Stadt entfernt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen naturnah und urban. Der Balkon der Wohnung bietet einen schönen Blick in den ruhigen Innenhof, der den idealen Ort zum Entspannen und Verweilen darstellt. Der Innenhof kann von den Bewohnern genutzt werden und fügt sich perfekt in das angenehme Wohnumfeld ein. Mit einer durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare. Sie verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der offene und lichtdurchflutete Wohnbereich sorgt für eine freundliche Atmosphäre, während das Schlafzimmer Ruhe und Erholung verspricht. Die Lage könnte nicht praktischer sein: Der Unimarkt sowie eine Bäckerei sind nur 50 Meter entfernt, sodass alltägliche Besorgungen schnell erledigt sind. In nur 5 Gehminuten erreichen Sie das Lentia Shopping Center, das eine große Auswahl an Geschäften, Cafés und Restaurants bietet. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls bequem erreichbar – die Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür, was eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum garantiert. Für zusätzlichen Komfort können Sie einen Parkplatz im Innenhof anmieten (monatliche Gebühr: €72). Das Gebäude wurde kürzlich renoviert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Mischung aus Ruhe und urbanem Lebensstil. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!