

## **D2 Stadtoase- modern, neu und toll gelegen**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/82050**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	69,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,94 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	1.116,83 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	837,36 €
<b>Kaltmiete</b>	1.116,83 €

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Vogel**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 732 908180 699

H +43 676 834 34 699

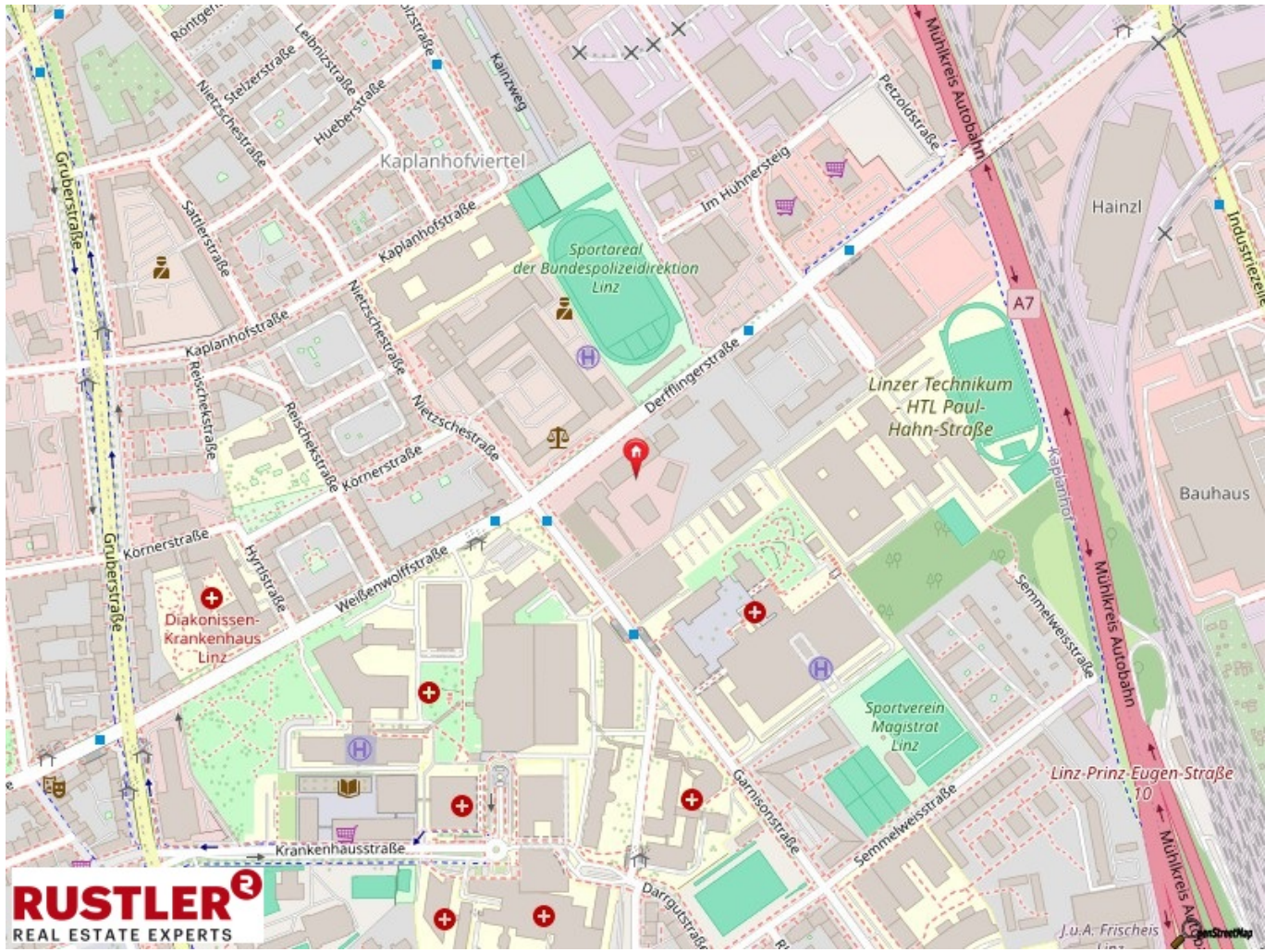
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





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





## Objektbeschreibung

In bester Lage von Linz, gelangt diese charmante Neubauwohnung mit 3 Zimmern zur Vermietung. Die Wohnung kann besonders durch die hochwertige Ausstattung sowie den geräumigen Wohnbereich mit direktem Zugang zu Ihrem Eigengarten überzeugen. Ø Zustand Neuwertig Ø Ausstattung HAKA Einbauküche Ø Freiflächen Balkon Ø Heizungsart Fernwärme, Fußbodenheizung Ø Kellerabteil jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil Ø Fahrradabstellbereiche Abstellbereich im Haus 1, Fahrradständer Haus 2+3 Ø Kinderwagenabstellplätze in den zugehörigen Eingangsbereichen Ø Kinderspielplatz im Innenhof Ø Personenaufzug in jedem Haus Ø Postabholstation im Haus 1 EG Ø Gemeinschaftsraum im Haus 1, 31,60 m<sup>2</sup> mit Küchenzeile, anmietbar Ø TG-Stellplatz optional anmietbar Ø Gemeinschaftsterrasse im Haus 1/Dachgeschoß Unser Wohnprojekt liegt in einer ausgezeichneten Lage von Linz. Es ist nur wenige Gehminuten von beliebten Geschäften, Restaurants und kulturellen Attraktionen der Stadt entfernt. Die Nähe zur Donau bietet auch eine tolle Kulisse für Spaziergänge und Fahrradtouren entlang des Flusses. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind leicht erreichbar, sodass Sie schnell und bequem durch die Stadt reisen können. Die Lage ist perfekt für alle, die das städtische Leben lieben und dennoch eine ruhige und entspannte Umgebung schätzen. Nahversorger für den täglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Gehweite, ebenso einige Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Der beliebte Südbahnhofmarkt bietet eine kulinarische Vielfalt von regionalen Anbietern. Serviceunternehmen z.B. für Fahrräder wie auch Banken sind im Viertel gut vertreten. Wohnungsausstattung Ø Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen Ø Feinsteinzeug in den Sanitärräumen, Badewanne oder Dusche Ø Kabel-TV Anschlüsse, A1 Telekom, LiWest Ø Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Schall-, Brand- und Einbruchsschutz (WK3) Ø Hochwertig qualitative 3-fach verglaste Isolierfenster und Fenstertüren Ø Sonnenschutz – Außenraffstoren mittels Funksteuerung / Taster Ø Vollausgestattete HAKA-Küche inklusive Geräte