

**Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Wintergarten in Urfahr!**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 2713\_8191**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolfstrasse 96
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	ca. 1997
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	48,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,78
Gesamtmiete	699,00 €
Kaltmiete (netto)	488,85 €
Kaltmiete	660,50 €

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Gillmayr**

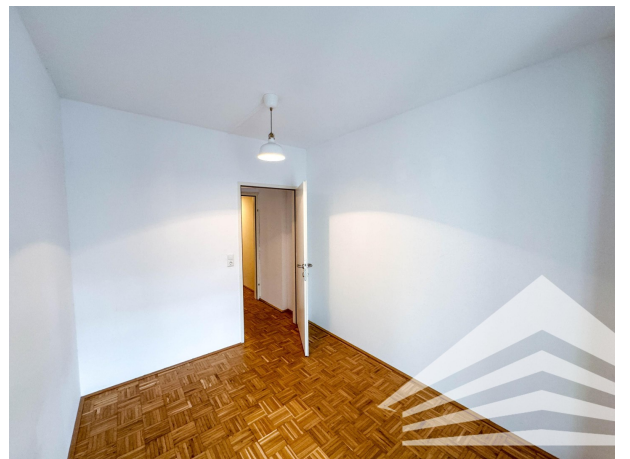
PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz

H +43 664 / 88 18 55 88

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















**Planskizze**  
**TOP 9A | 1.OG**  
 Rudolfstraße 96, 4040 Linz  
 Gesamtwohnfläche ca. 48 m<sup>2</sup>



- 5.OG
- 4.OG
- 3.OG
- 2.OG
- 1.OG
- EG

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Stand abweichend (z.B. Maßstab). Der Vermieter übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

## Objektbeschreibung

### Helle und charmante 2 Zimmerwohnung mit süd-westlich ausgerichtetem Wintergarten.

Im 1.OG des Hauses Rudolfstrasse 96 ist diese Wohnung auf der Rückseite, also der Straße abgewandt gelegen. Die Wohnung verfügt über eine Küche mit Elektrogeräten und steht ablösefrei zur Verfügung. Aus der Küche und dem Wohn-Esszimmer blicken Sie über eine gemeinschaftliche Terrasse auf das Grün des Waldes hinter dem Haus. Über das Schlafzimmer gelangen Sie auf die komplett verglaste Loggia, wo man auch an kühleren Tagen die Sonne genießen kann. Wenige Meter neben dem Haus befindet sich die Unterführung zur Donau, wo Sie in wenigen Gehminuten den Donaustrand erreichen und am Donauufer zu div. Gastronomiebetrieben spazieren können. Parksorgen können Sie hier getrost vergessen. Sie parken bequem in der Stapelparkanlage in der hauseigenen Tiefgarage. Ein Stellplatz direkt bei der Einfahrt ist der Wohnung fix zugeteilt und kann für monatlich € 75,- angemietet werden. Da es sich um einen oberen Stellplatz handelt ist das Ein- & Ausfahren besonders einfach. Die Bruckner Universität ist zu Fuß in ca. 10-15 Minuten erreichbar. Raumaufteilung der Top 9a mit ca. 48m<sup>2</sup> Wohnfläche: - Vorraum (möbliert - ablösefrei) - Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss - Wohnzimmer - separate Küche - Schlafzimmer - Wintergarten/Loggia mit ca. 6m<sup>2</sup> Selbstverständlich ist der Wohnung auch ein Kellerabteil zugeteilt. Die Stromkosten werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben. In der Gesamtmiete sind bereits die Heiz- und Warmwasserkosten enthalten. Besichtigungstermine vor Ort sind ab sofort nach Terminvereinbarung möglich – wir freuen uns auf Ihren Anruf! Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung! Kontaktperson: Andreas Gillmayr +43 664 / 88 18 55 88 PS: Zahlreiche weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	488,85	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	111,61	zzgl 10% USt.
Heizkosten	€	22	zzgl 20% USt.
Warmwasser	€	11	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	65,54	

---

Gesamtbetrag	€	699,01	
--------------	---	--------	--

---

Heizwärmebedarf: 73.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.78

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges D

amtenergieeffizien

z: