

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon  
nahe Hummelhofwald in Linz zu vermieten!**



Beispielfoto Wohn-Essbereich

**Objektnummer: 6271/22175**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Nutzfläche:</b>	56,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	945,11 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	740,48 €
<b>Kaltmiete</b>	859,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,71 €
<b>USt.:</b>	85,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

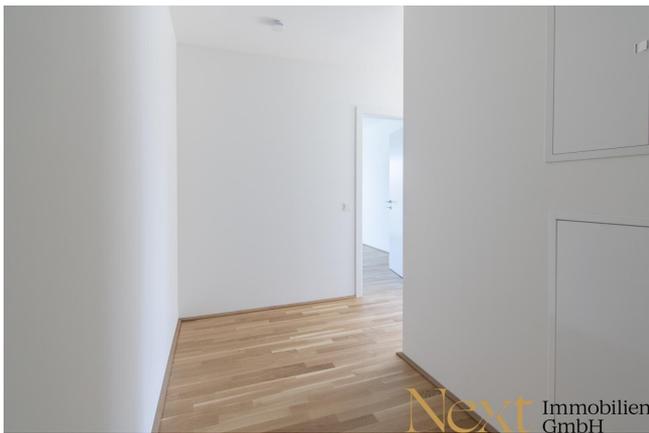
## Ihr Ansprechpartner



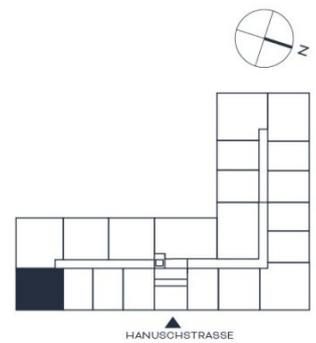
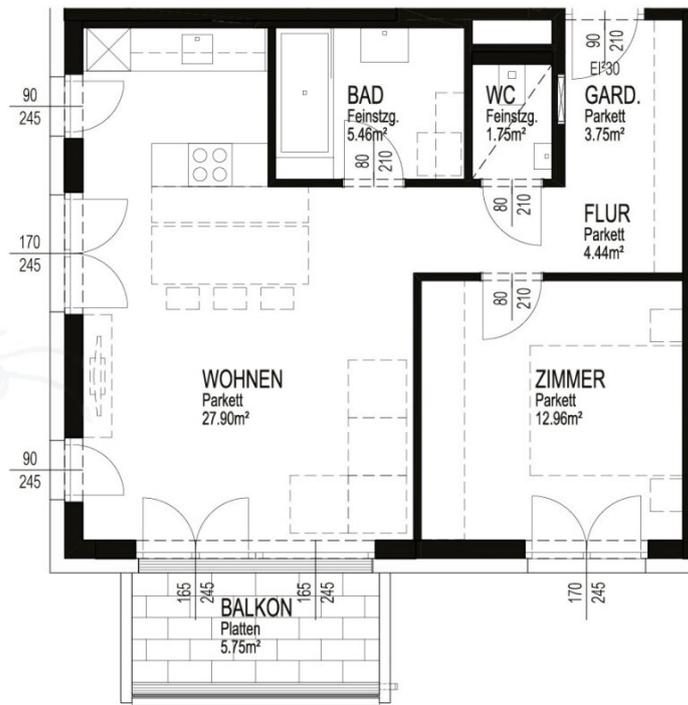
**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz









# Plan

TOP 3.04

STIEGE 1 | 3.OG  
56,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Objektbeschreibung

Ideal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und top Infrastruktur in Linz zu vermieten!

Diese optimal aufgeteilte ca. 56,26m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß und ist sowohl barrierefrei mittels Lift als auch über das Stiegenhaus erreichbar. Ein besonderes Highlight dieser 2-Zimmer-Wohnung ist der ca. 5,75m<sup>2</sup> große, östlich ausgerichtete Balkon.

Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich punktet mit einer modernen und voll ausgestatteten DAN-Küche. Das Badezimmer besticht durch zeitloses Design und verfügt über eine Badewanne inklusive Duschwand, Handtuchheizung, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Die Toilette ist separat begehbar.

Für ein optimales Raumklima sorgt sowohl die Fußbodenheizung (welche mittels Einzelraumregler steuerbar ist) als auch die kontrollierte Wohnraumlüftung.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich inkl. Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Balkon

Einerseits die großartige Verkehrslage als auch die Nähe zum Linzer Zentrum gewährleisten fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Im großen und begrünten Innenhof laden über 1.000m<sup>2</sup> Freifläche zu sportlichen Aktivitäten, zum Entspannen oder einfach zum Energietanken ein.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits in der Miete inkludierte Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss.

Bei Bedarf stehen in diesem Gebäude weitere Wohnungen zur Verfügung!

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 814,53 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 130,58 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 945,11 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Bei Interesse stehen diverse Möbel vom Vormieter zur Ablöse - nähere Details auf Anfrage!

In der hauseigenen Tiefgarage können Parkplätze zu monatl. brutto € 116,50 je Parkplatz angemietet werden.

Kautionsparkplatz: 3 Bruttomonatsmieten  
einmalige Zahlung einer gesetzlichen Vergebühung ca. € 41,94.

Hinweis: Die angezeigten Bilder im Exposé sind Beispielaufnahmen aus einer Wohnung desselben Objekts mit einem nahezu identischen Grundriss.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap