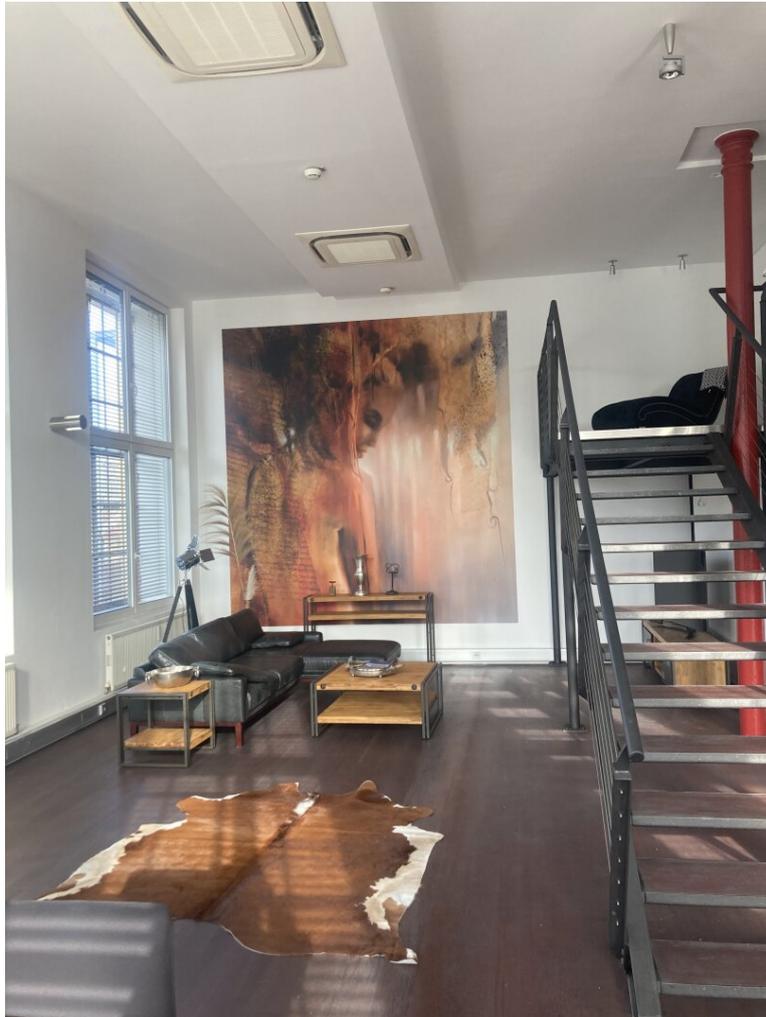


## **Modernes Wohnen auf höchstem Niveau - Exklusives Loft**



**Objektnummer: 8401/39**

**Eine Immobilie von YieldField Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	217,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	217,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.229,04 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.580,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.979,13 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	399,13 €
<b>Heizkosten:</b>	43,33 €
<b>USt.:</b>	206,58 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten von € 21,74 Brutto pro Garagenplatz sind nicht inkludiert

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

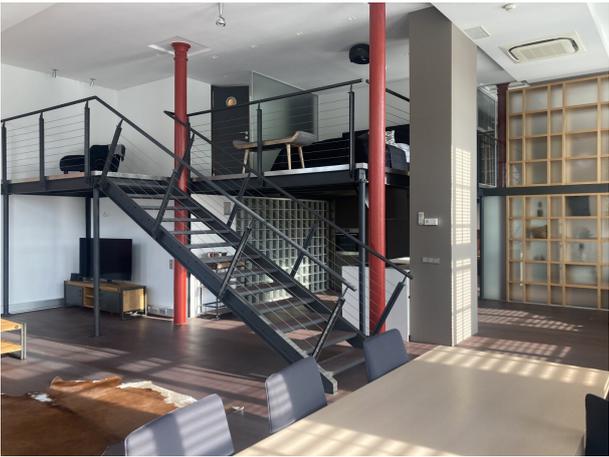
## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Mag (FH) Beatrix Velechovsky**

YieldField Immobilien GmbH  
Gaumberg 5







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Linz, der charmanten Hauptstadt Oberösterreichs! Diese Immobilie ist ein wahres Juwel, das in einer der besten Lagen der Stadt, in der Nähe von allen wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen, zu finden ist. Diese Wohnung, ein Loft-Studio-Atelier, befindet sich in der 1. Etage und bietet Ihnen auf 217m<sup>2</sup> Fläche alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben brauchen.

Das Loft-Studio-Atelier ist vollsanziert und präsentiert sich in einem modernen und eleganten Design. Die großzügigen und lichtdurchfluteten Räume werden Sie sofort begeistern. Mit einer monatlichen Miete von 2.089,04 € bekommen Sie hier ein wahres Schnäppchen. Diese Immobilie ist ideal für Singles oder Paare die auf der Suche nach einem anspruchsvollen und urbanen Lebensstil sind.

Die Wohnung verfügt über zwei Stellplätze, die Ihnen das lästige Suchen nach einem Parkplatz ersparen. Auch für Ihre Gäste ist somit immer ausreichend Platz vorhanden. Die 2 WCs bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkettböden, Zentralheizung und einer modernen Wohnküche mit offener Küche lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Künste entfalten und gleichzeitig mit Ihren Gästen entspannen.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Lastenaufzug und der Personenaufzug, die Ihnen den Transport von schweren Einkäufen oder Umzugskartons erleichtern.

Die Verkehrsanbindung ist hier perfekt. Mit Bus und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe und einem Autobahnanschluss in nur wenigen Minuten erreichen Sie alle wichtigen Ziele in und um Linz. Auch für Pendler ist diese Wohnung daher ideal gelegen.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Kindergärten und Schulen bis hin zu Supermärkten und Bäckereien ist alles in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch für Ihre Freizeitgestaltung gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Parks, Cafés und Restaurants.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen und Ihnen dabei zu helfen, Ihren Traum vom urbanen Leben in Linz zu verwirklichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap