

## Zimmervermietung am Stadtrand von Linz erweiterbar!



**Objektnummer: 411**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

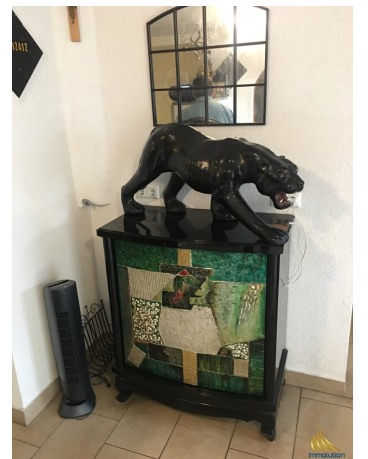
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4209 Engerwitzdorf
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	346,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 272,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,52
<b>Gesamtmiete</b>	4.540,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.600,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Heizkosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	640,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

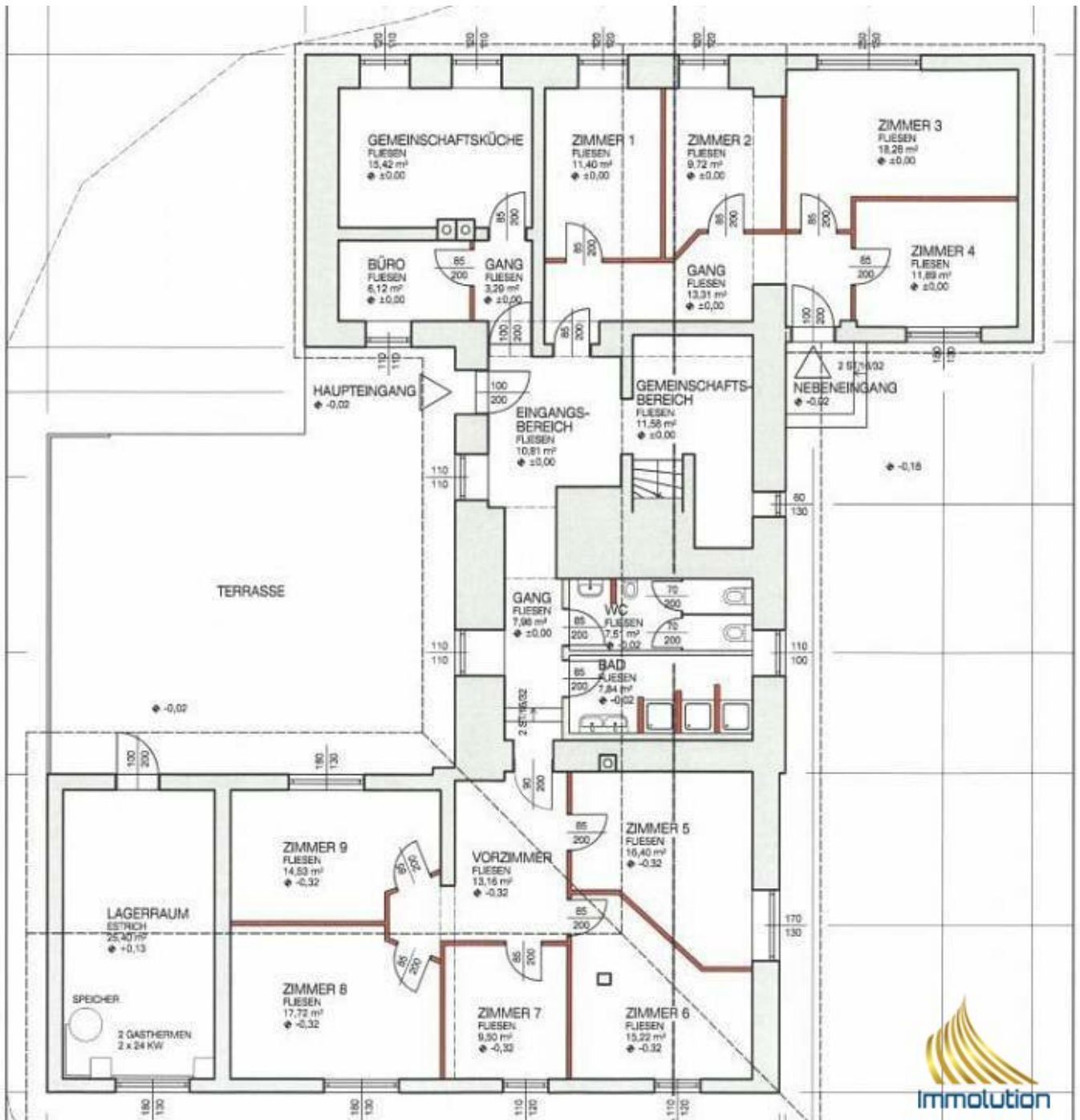


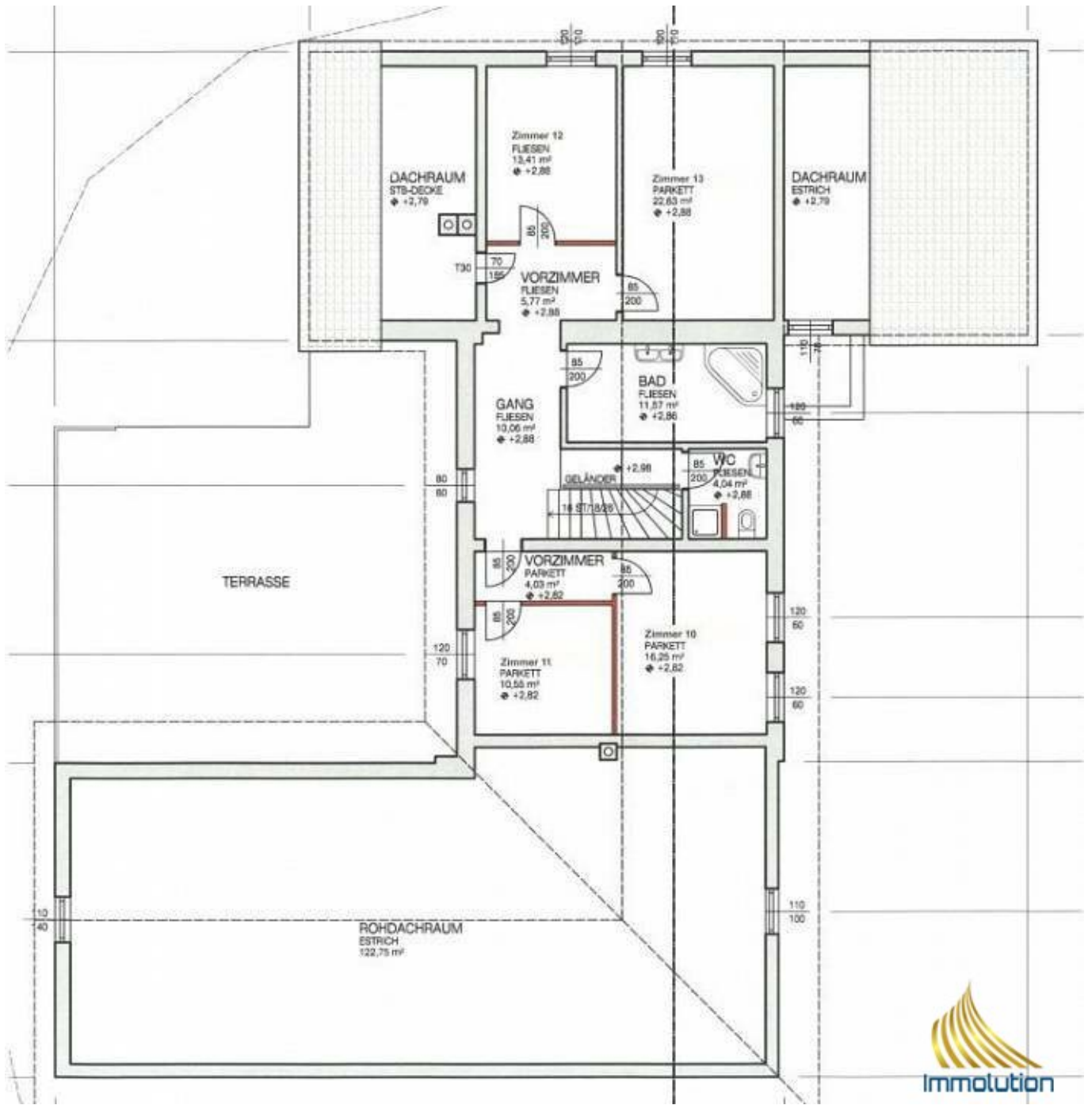














# Objektbeschreibung

## Exklusive Mietangebot – Ideal für Langzeitmieter und Investoren

Diese attraktive Immobilie, bisher erfolgreich als Vermietungsobjekt genutzt, wird nun exklusiv zur Miete angeboten. Die Liegenschaft verfügt über 30 Betten verteilt auf 13 Zimmer und genießt aufgrund ihrer zentralen Lage eine nahezu vollständige Auslastung. Aktuell sind die meisten Zimmer besetzt, jedoch besteht eine Vereinbarung, dass sie innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsabschluss bezugsfertig sind.

Die Immobilie bietet erhebliches Potential für dauerhafte Einnahmen, mit einer großzügigen Wohnfläche von 346 m<sup>2</sup> sowie einem ausbaufähigen Rohdachboden über 120 m<sup>2</sup>, der zusätzliche Mieteinnahmen generieren kann.

Im Mietangebot enthalten sind auch drei außenstehende Wohnwagen, die zusätzlich vermietet werden können. Drei solide gebaute Garagen und circa 20 PKW-Stellplätze runden das umfangreiche Angebot ab. Die gesamte Liegenschaft ist zudem mit einem hochwertigen Zaun gesichert.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: In weniger als fünf Minuten erreichen Sie mit dem Auto die nächste Universität, und eine Bushaltestelle befindet sich nur 350 Meter vom Haus entfernt.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <5.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m  
Schule <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <5.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap