

# PortaLentia



**Objektnummer: 3319**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonfeldner Straße 245+247
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	7,11 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	677,00 €
Kaltmiete (netto)	551,39 €
Kaltmiete	615,45 €
Betriebskosten:	64,06 €
USt.:	61,55 €
Infos zu Preis:	

Küche: € 49,00 mtl. Parkplatz obligat: € 95,00 mtl. Heizung: € 60,00 mtl. (Schätzung)

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



»

## PortaLentia *Tor nach Linz*

Offene Grundrisse, optimale Raumaufteilungen und eine stilvolle Ausstattung sind die Eckpfeiler für dieses Wohnhaus.

«



provisionsfrei



energieeffizient





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



**BOSS IMMOBILIEN**

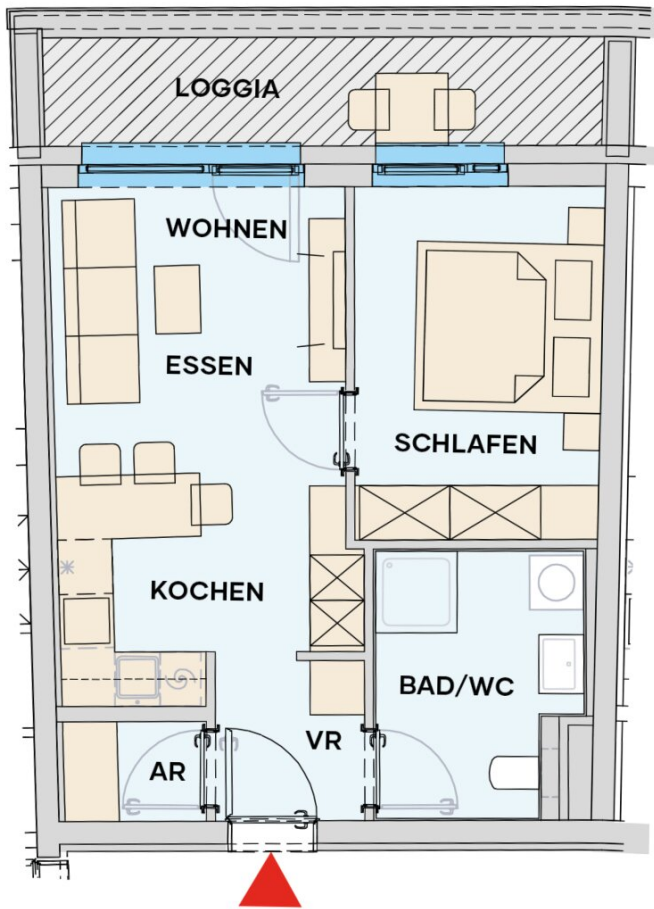


Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655  
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   



 39 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 2 Zimmer	 7 m <sup>2</sup> Loggia
--	--	---

**Top 10-9**  
Leonfeldnerstraße 245+247  
4040 Linz



2. OG  
1. OG  
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o @ BOSSimmobilien



# Objektbeschreibung

## > Linz | Wohnung | Mieten <

Entdecken Sie Ihre neue Wohlfühloase in Linz!

Diese neuwertige, moderne 2-Raumwohnung bietet auf ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles Zuhause in einer charmanten Wohngegend.

Die Wohnung ist perfekt durchdacht und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Die elegante Küche ist mit E-Geräten ausgestattet und integriert sich harmonisch in den offenen Wohnbereich. Der Essplatz ist clever in die Küche integriert und schafft so zusätzlichen Raum für den gemütlichen Wohnbereich. Das modern geflieste Badezimmer verfügt über eine geräumige Dusche.

Besonderen Komfort bietet der praktische Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und Ordnung leicht macht.

Ein Tiefgaragenplatz ist bereits für Ihr Fahrzeug reserviert.

In dieser Wohnung sind keine Haustiere erlaubt.

### **Das Wohnhaus**

Das Projekt PORTALENTIA wurde für Familien, Pärchen und Singles entwickelt und harmonisch und romantisch in die Natur eingebettet. Hier im Linzer Stadtteil Urfahr in der Zufahrt zur Mühlbachstraße von der Leonfeldner Straße mit guter Infrastruktur und am Tor zum Mühlviertel.

Offene Grundrisse, optimale Raumaufteilungen und eine stilvolle Ausstattung sind die Eckpfeiler für modernes und ausgeglichenes Wohnen in diesem energieeffizienten Wohnbauprojekt.

Dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster mit großzügigen Fensterflächen lassen die Fassade in elegantem Glanz erstrahlen und tauchen die Räume mit wunderschönen Eichen-Parkettböden der Firma Weitzer und ausgewählte Feinsteinzeugbeläge in ein besonders kraftvolles Licht.

Zwei Treppenhäuser mit Lift bringen Sie in das Geschoss Ihrer Wahl. Im Untergeschoss befinden sich die Garage mit insgesamt 52 Autoabstellplätzen sowie die Parteienkeller, ein großzügiger Fahrradabstellraum, ein Wasch- und Trockenraum und die Haustechnik.

Im Erdgeschoss sind der Müllraum, ein Kinderwagenraum, der auch zum Abstellen von Fahrrädern genutzt werden kann und ein weiterer Wasch- und Trockenraum untergebracht.

Weitere 5 KFZ Abstellplätze befinden sich im Freien entlang der Mühlbachstraße neben der Tiefgarageneinfahrt und sind den Besuchern der Wohnanlage vorbehalten.

Eine grüne Oase erleben Sie gleich im Innenhof. Der ansprechend gestaltete allgemeine Gartenbereich mit Spiel- und Erholungsflächen lädt Sie ein, zu entspannen und Energie zu tanken oder Ihren Kindern beim Spielen zu sehen.

### **Lage**

Das Tor zu Linz befindet sich in Urfahr, einem der schönsten Stadteile von Linz. Wo sich vom Mühlviertel kommend der Haselgraben weitert und in das Linzer Becken übergeht, entsteht in einer grünen Oase am Mühlbach, das Wohnprojekt PORTALENTIA, mit 49 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen. Im Südwesten thront die Pöstlingbergkirche über der Stadt. Im Osten liegt der Stadtteil St. Magdalena mit seiner neugotischen Kirche und der historischen Trasse der Pferdeisenbahn, von welcher Sie einen bezaubernden Blick auf die Stadt genießen können.

### **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.  
Die Heizkosten werden auf ca. 60.- geschätzt.

Der Tiefgaragenplatz ist obligat anzumieten.  
Die Küche ist Bestandteil der Wohnung.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet.  
Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.  
Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen



passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <875m

Apotheke <1.050m

Krankenhaus <4.225m

Klinik <3.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.025m

Kindergarten <300m

Universität <2.100m

Höhere Schule <1.725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <950m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Bank <975m

Geldautomat <975m

Post <1.200m

Polizei <2.100m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <3.250m

Autobahnanschluss <2.075m

Flughafen <5.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap