

## LINZ-URFAHR - Garconniere in toller Lage!



Wohn-/Ess-/Schlafzimmer

**Objektnummer: 2713\_8117**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolfstraße 53 - 55
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	35,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Gesamtmiete	599,06 €
Kaltemiete (netto)	442,64 €
Kaltemiete	556,74 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Gillmayr

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

H +43 664 / 88 18 55 88

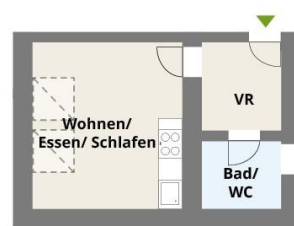
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Planskizze  
**BESTANDSPLAN TOP 11**  
 Rudolfstraße 53 - 55, 4040 Linz  
 Gesamtwohnfläche: ca. 35,27 m<sup>2</sup>



2.06  
 1.06  
 EG  
 KG



Die vorliegende Planskizze liegt demnach der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichend sein. 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

**GARCONNIERE nahe dem beliebten Donaustrand in Alturfahr!** Die Rudolfstraße liegt zentral im Stadtteil Urfahr, der als einer der beliebtesten Stadtteile in Linz gilt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafes, Restaurants sowie der Linzer Hauptplatz sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zur Donau bietet die Lage nicht nur schnelle Wege in die Innenstadt, sondern auch zu den Naherholungsgebieten der Umgebung. Raumaufteilung der Top 11 mit ca. 35m<sup>2</sup> Wohnfläche: - Vorraum - Tageslichtbadezimmer mit Dusche und WC - Wohn-/Ess-/Schlafbereich inkl. Küche und Klimaanlage Aktuell werden noch kleine Adaptierungsarbeiten vorgenommen, unter anderem wird die Wohnung komplett weiß ausgemalt. Selbstverständlich ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet. Der Gemeinschaftsgarten im Innenhof des Gebäudes lädt zum entspannten Aufenthalt im Freien ein. Die Stromkosten werden direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet. In der Gesamtmiete sind die Heizkosten bereits enthalten. **Sie haben Interesse?** Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen sowie zur Vereinbarung einer unverbindlichen Besichtigung zur Verfügung. Ihr Ansprechpartner: Andreas Gillmayr (+43 664 88 18 55 88) Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at)Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Mi € 44 zz  
ete 2,6gl  
4 10  
%  
US  
t.  
Be € 63,zz  
trie 49 gl  
bs 10  
ko %  
ste US  
n t.  
He € 35,zz  
izk 27 gl  
ost 20  
en %  
US  
t.  
U € 57,  
ms 66  
atz  
ste

uer

-----

-----

-----

-----

Ge € 59

sa 9,0

mt 6

bet

rag

-----

-----

-----

-----

He 13

izw3.0

är kW

meh/(

be m<sup>2</sup>

dara)

f:

KlaD

ss

e

He

izw

är

me

be

dar

f:

Fa 1.5

kto8

r G

es

am

ten

erg

iee

ffiz

ien

z:

KlaC

ss

e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffiz  
ien  
z: