

**ERSTBEZUG! Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit  
sonnigem Balkon in zentraler Linzer Lage zu vermieten!**



Musterfoto Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 6271/21451**

**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	42,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	755,22 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	602,53 €
<b>Kaltmiete</b>	686,57 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,04 €
<b>USt.:</b>	68,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz









## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG! Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe der Unionkreuzung in Linz zu vermieten!

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im voraussichtlich Oktober 2024 fertig gestellten Wohn- und Geschäftshauses in unmittelbarer Nähe zur Unionkreuzung in Linz und ist barrierefrei mittels Lift erreichbar.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den offenen und einladenden Wohn- und Essbereich, der mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist und direkten Zugang zu einem gemütlichen, ca. 5,35m<sup>2</sup> großen, nordöstlich ausgerichteten Schallschutzbalkon/-loggia bietet.

Angrenzend an den Wohn- und Essbereich befindet sich das geräumige Schlafzimmer, das ebenfalls Zugang zum Balkon sowie zum Badezimmer hat.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und einer Toilette ausgestattet.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer inkl. WC
- Balkon

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits in der Miete inkludierte großzügige Kellerabteil.

Zusätzlich stehen allen MieterInnen diverse Gemeinschaftsflächen, wie ein großer Garten und ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage in unmittelbarer Nähe der Unionkreuzung in Linz, nahe dem Hauptbahnhof. Verschiedenste Freizeiteinrichtungen, Gastronomiebetriebe sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die nächste Haltestelle für die öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich nur wenige Meter entfernt.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 616,56 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 92,44 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 709,00 inkl. USt

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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

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. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap