

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigen, südöstlich  
ausgerichteten Balkon in Linz zu vermieten!**



Musterfoto Küche I

**Objektnummer: 6271/21448**

**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>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	65,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	1.072,21 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	836,91 €
<b>Kaltmiete</b>	974,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,83 €
<b>USt.:</b>	97,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3





Next Immobilien GmbH

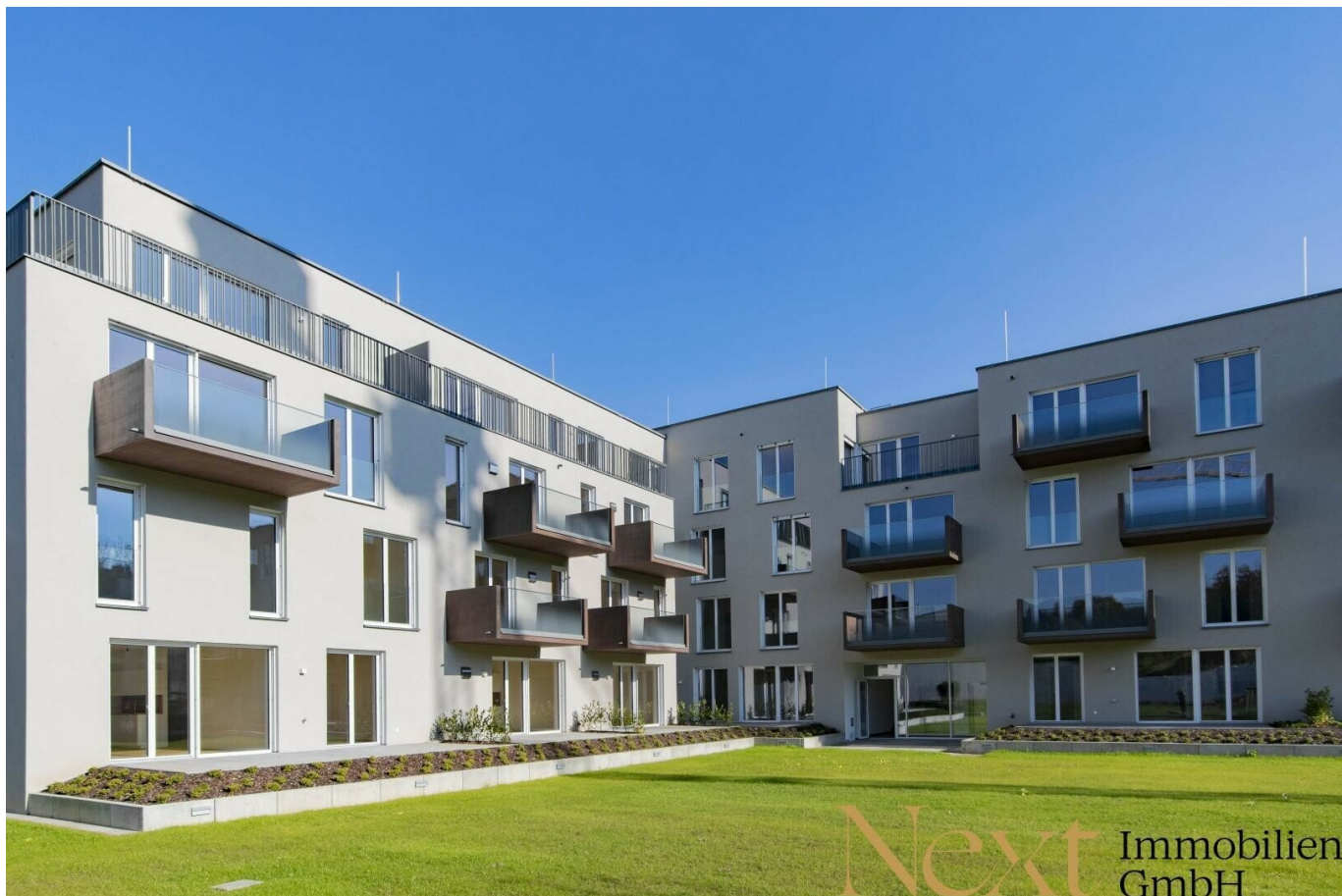


Next Immobilien GmbH

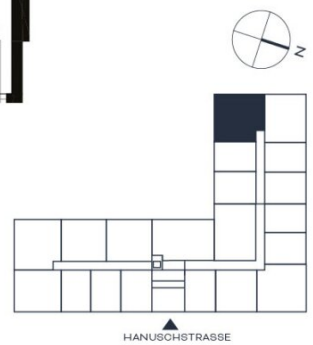
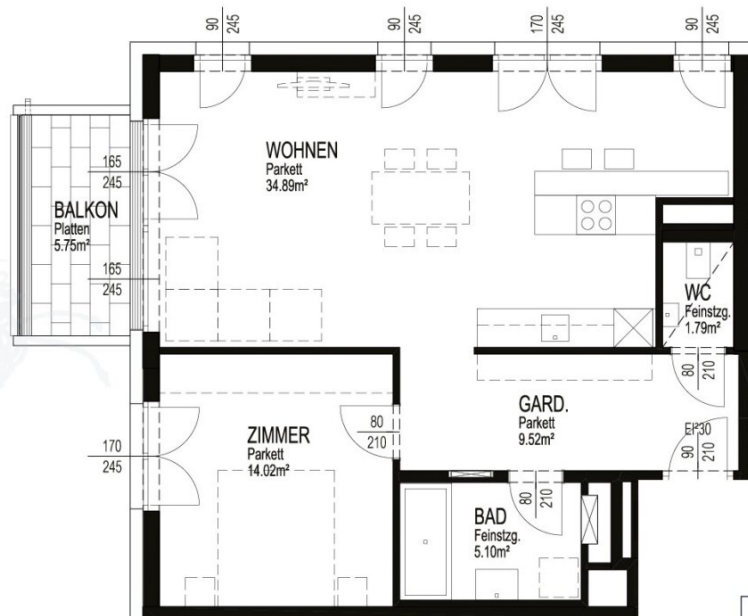


Next Immobilien GmbH





Next Immobilien  
GmbH



# Plan

TOP 3.16

STIEGE 1 | 3.OG  
65,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach der perfekten Balance zwischen Stadtleben & Nähe zur Natur? Dann finden Sie hier vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause...

Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Hummelhofwald in Linz zu vermieten!

Diese optimal aufgeteilte ca. 65,32m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß und ist sowohl barrierefrei mittels Lift als auch über das Stiegenhaus erreichbar.

Ein besonderes Highlight dieser 2-Zimmer-Wohnung ist der ca. 5,75m<sup>2</sup> große, südlich ausgerichtete Balkon.

Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich punktet mit einer modernen und voll ausgestatteten DAN-Küche, welche bereits in der Miete inkludiert ist.

Das Badezimmer besticht durch zeitloses Design und verfügt über eine Badewanne inklusive Duschwand, Handtuchheizung, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Die Toilette befindet sich separat und schräg gegenüber vom Badezimmer.

Für ein optimales Raumklima sorgt sowohl die Fußbodenheizung (welche mittels Einzelraumregler steuerbar ist) als auch die kontrollierte Wohnraumlüftung.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich inkl. Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Balkon

Einerseits die großartige Verkehrslage als auch die Nähe zum Linzer Zentrum gewährleisten fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Im großen und begrünten Innenhof laden über 1.000m<sup>2</sup> Freifläche zu sportlichen Aktivitäten, zum Entspannen oder einfach zum Energietanken ein.

In der hauseigenen Tiefgarage können Parkplätze zu je monatl. € 116,50 angemietet werden. Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits in der Miete inkludierte Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss.

Bei Bedarf stehen in diesem Gebäude weitere Wohnungen zur Verfügung!

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 920,60 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 151,61 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 1.072,21 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)



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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

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

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap