

**Exklusive Architekten-Penthousewohnung mit  
hochwertiger Ausstattung und toller Dachterrasse in  
Bestlage zu vermieten!**



Wohnbereich I

**Objektnummer: 6271/21777**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Knabenseminarstraße
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1938
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	185,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	50,06 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 52,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	2.764,19 €
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.512,90 €
Betriebskosten:	112,90 €
USt.:	251,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



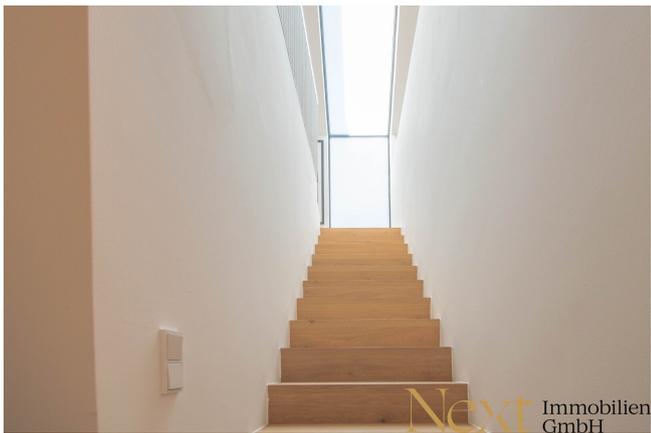
**Michaela Jahn**













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Luxuspenthouse mit atemberaubendem Panoramablick und modernem Design! Diese herausragende Architektenwohnung befindet sich im Dachgeschoß (1. und 2.OG) eines im Jahr 2016 hochwertig sanierten 2-Parteien-Haus in erstklassiger Urfahrner Lage. Die Immobilie, mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 185,68m<sup>2</sup>, bietet Ihnen nicht nur ein einzigartiges Wohnerlebnis, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten wie folgt:

**Maisonettewohnung:** Dank ihrer intelligenten Raumaufteilung erstreckt sich die Wohnung über zwei Etagen inkl. Dachgeschoß und bietet somit ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnkomfort.

**Lage im Dachgeschoß:** Die großzügige Deckenhöhe in der obersten Etage schafft ein beeindruckendes Raumgefühl und verleiht der Wohnung eine luftige und einladende Atmosphäre. Zusätzlich wird Ihnen durch großflächige Fenster eine atemberaubende Aussicht geboten.

**Hochwertige Einbauküche:** Die Penthousewohnung verfügt über eine Designerküche aus edlen Materialien, ausgestattet mit erstklassigen Geräten (ohne E-Herd!), die das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen lässt.

**Dachterrasse mit tollem Ausblick:** Die großzügige, südöstlich ausgerichtete Dachterrasse mit ca. 22,92m<sup>2</sup> bietet einen herrlichen Ausblick über die Stadt und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie ausreichend Sonne tanken und den Alltag hinter sich lassen.

**Außenfläche und Parkplatz:** Ein toller Eigengarten steht Ihnen zur Verfügung und lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden im Freien ein. Hier können Sie in Ruhe die Natur genießen und entspannte Stunden im Grünen verbringen. Ein eigener, zugeordneter Parkplatz direkt vor dem Haus ist bereits in der Miete inkludiert.

**Zusätzliche Staufläche im Keller:** Zwei geräumige Kellerräume mit insgesamt ca. 50,06m<sup>2</sup> bieten zusätzlichen Stauraum und Flexibilität.

**Ruhelage:** Trotz der zentralen Lage in Linz-Urfahr genießen Sie hier absolute Ruhe und Privatsphäre, fernab von Verkehrslärm und Hektik.

**Fußbodenheizung:** Für ein angenehmes Raumklima sorgt die in der gesamten Wohnung installierte Fußbodenheizung.

Raumaufteilung 1.OG:

- Schlafzimmer I
- Schlafzimmer II

- Schlafzimmer III
- Badezimmer inkl. Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette

Raumaufteilung DG:

- Wohn-Essbereich mit Küche
- Dachterrasse

Im Jahr 2016 wurde das gesamte Gebäude generalsaniert und von einem Architekten hochwertig umgestaltet.

Die zentrumsnahe Lage bietet nicht nur exzellente Freizeitmöglichkeiten, sondern auch fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zum bischöflichen Gymnasium Petrinum, dem Zentrum von Urfahr sowie die direkte Anbindung durch eine Bushaltestelle vor der Haustür und Straßenbahnhaltestellen in wenigen Gehminuten machen diese Wohnung besonders attraktiv. Für sportliche Aktivitäten steht Ihnen das ASKÖ Bewegungscenter in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 2.640,00 inkl. USt
  - Betriebskosten-Akonto monatl.: € 124,19 inkl. USt
  - Heizkosten-Akonto monatl.: € 161,04 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 2.925,23 inkl. USt (inkl. Betriebskosten und Heizung, exkl. Strom)

Hinweis: Es ist nur eine Kurzzeitvermietung bis ca. Juni 2025 vorgesehen. Es besteht auch die Möglichkeit, die Liegenschaft zu kaufen. Details auf Anfrage.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap