

**Villa in ruhiger Siedlungslage im Wasserwald in Linz zu vermieten!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/21831**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Wohnfläche:</b>	239,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	281,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 278,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,71
<b>Gesamtmiete</b>	3.080,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.800,00 €
<b>USt.:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



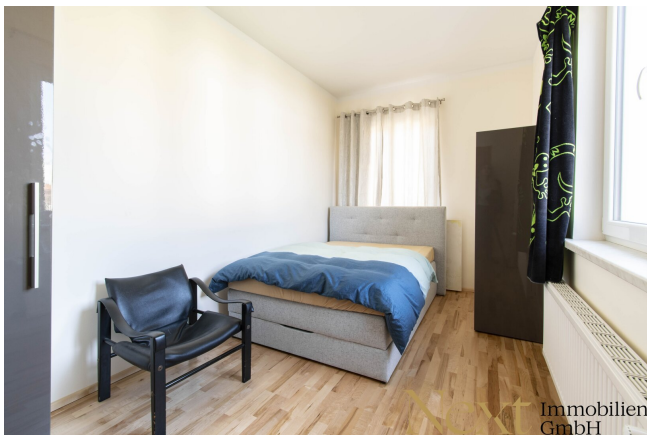
**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3

















## Objektbeschreibung

Traumhafte Villa in Zentrallage in Linz zu vermieten!

In ruhiger und familienfreundlicher Siedlungslage befindet sich dieses großzügige Schmuckstück, welches durch seine moderne Ausstattung und großzügigen Räumlichkeiten punktet.

Das Haus mit einer Grundstücksfläche von ca. 625m<sup>2</sup> bietet auf einer Wohnnutzfläche von ca. 239,04m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Familien, die auf der Suche nach einer ruhigen und naturnahen Umgebung sind, ohne dabei auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen und eine gute öffentliche Anbindung schätzen.

Die Zimmer sind großzügig geschnitten und teilen sich auf 3 Geschoße auf.

Das Erdgeschoss des Hauses besteht aus einer geräumigen Garderobe, einem Wohn-/Esszimmer mit einer modernen offen gestalteten Küche, einem Badezimmer mit Dusche und zwei der Schlafzimmer.

Im Obergeschoß befinden sich vier weitere Wohn- bzw. Schlafräume die zu beliebigen Zwecken genutzt werden können, wobei eines der Zimmer auf die große sonnige Terrasse auf der Rückseite des Hauses führt. Auch auf dieser Ebene befindet sich ein Tageslicht-Badezimmer mit begehbare Dusche sowie eine separate Toilette und Stauräume. Das Dachgeschoß kann ebenfalls für Wohnzwecke genutzt werden.

Im Keller befindet sich der Technik- und Heizraum sowie weitere Räumlichkeiten.

Der gepflegte Garten bietet viel Platz zum Entspannen und Austoben. Ein Pavillon sowie ein Grillplatz laden zum Verweilen und Grillen mit Freunden und Familie ein.

Hinter dem Haus befindet sich ein Gartenbeet das sich ideal für Hobbygärtner zum bepflanzen eignet.

Ans Haus angrenzend befindet sich eine Doppelgarage auf der die Terrasse im 1.OG errichtet wurde.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 3.080,00 inkl. USt
- Betriebskosten monatl. netto: in Berechnung (exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Strom- und Heizkosten sind noch nicht in der angeführten Miete enthalten und werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution:

€ 10.000,00

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)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap