

**In Linzer Bahnhofsnähe! Großzügige 3,5 Zimmer-Wohnung  
mit Balkon zu vermieten!**



Visualisierung - Schlafzimmer

**Objektnummer: 6271/21926**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	91,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.135,75 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	915,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.032,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,00 €
<b>USt.:</b>	103,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz













## Objektbeschreibung

Teilsanierte 3.5-Zimmer-Wohnung samt großzügiger Einbauküche nahe der Linzer Innenstadt zu vermieten!

Diese ca. 91,55m<sup>2</sup> große, gut aufgeteilte Wohnung nahe dem Linzer Dom befindet sich nur unweit von der Landstraße entfernt.

Die im 4.OG befindliche Wohnung bietet ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, eine Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine separate Toilette sowie einen Abstellraum, welche großteils vom geräumigen Eingangsbereich aus begehbar sind.

Für ausreichend Stauraum sorgt ein eigenes, abschließbares Kellerabteil im UG des Wohnhauses.

### AUFTEILUNG:

- Vorraum
- Küche
- Wohn-/Essbereich
- 2x Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum
- Balkon

Die Fenster sind bereits mit außenliegenden, manuell bedienbaren Jalousien ausgestattet.

Ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste stehen Ihnen in den umliegenden Kurzparkzonen (Bewohnerparkkarte von Vorteil!) zur Verfügung.

Für einen überdachten Parkplatz haben Sie die Möglichkeit einen Tiefgaragenparkplatz in den naheliegenden Parkhäusern anzumieten.

Sowohl die ausgezeichnete Infrastruktur als auch die gute Frequenzlage (Bahnhofsnähe und Bushaltestelle in unmittelbarer Gegend) sind ein besonderes Highlight dieser Wohnung.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 1.007,05 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 128,70 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 1.135,75 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Hinweis: Die möblierten Bilder im Exposé sind Visualisierungen und dienen lediglich zur Veranschaulichung.

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap