

## Perfekte, großzügige 2-Zimmer Dachgeschosswohnung in Alturfahr!



Gemeinschaftsgarten

**Objektnummer: 2713\_8116**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolfstraße 53 - 55
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	75,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,58
Gesamtmiete	1.049,61 €
Kaltmiete (netto)	737,35 €
Kaltmiete	959,60 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Gillmayr

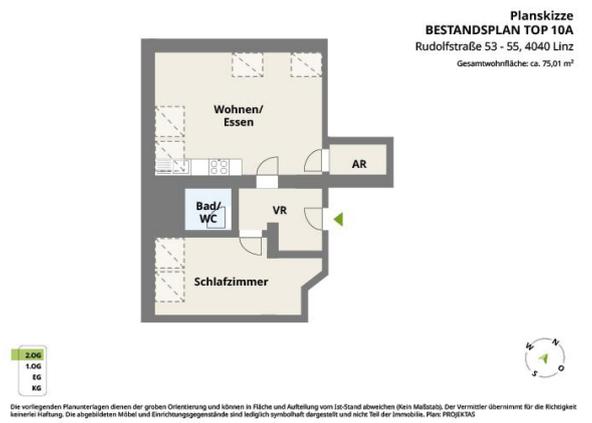
PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz

H +43 664 / 88 18 55 88

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

**Großzügige helle 2-Zimmer Wohnung nahe dem beliebten Donaustrand in Alturfahr!** Die Rudolfstraße liegt zentral im Stadtteil Urfahr, der als einer der beliebtesten Stadtteile in Linz gilt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafes, Restaurants sowie der Linzer Hauptplatz sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zur Donau bietet die Lage nicht nur schnelle Wege in die Innenstadt, sondern auch zu den Naherholungsgebieten der Umgebung. Raumaufteilung der Top 10a mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche: - Vorraum - Badezimmer inkl. Dusche und WC - Wohn-/Esszimmer inkl. Küche - Schlafzimmer - Abstellraum Aktuell werden noch kleine Adaptierungsarbeiten vorgenommen, unter anderem wird die Wohnung komplett weiß ausgemalt und die bestehende Elektrik erneuert. Eine brandneue Küche wird vom Vermieter derzeit eingebaut und ablösefrei zur Verfügung gestellt. Selbstverständlich ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet. Der Gemeinschaftsgarten im Innenhof des Gebäudes lädt zum entspannten Aufenthalt im Freien ein. Die Stromkosten werden direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet. In der Gesamtmiete sind die Heizkosten bereits enthalten. **Sie haben Interesse?** Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen sowie zur Vereinbarung einer unverbindlichen Besichtigung zur Verfügung. Ihr Ansprechpartner: Andreas Gillmayr (+43 664 88 18 55 88) Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	737,35	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	135,02	zzgl 10% USt.
Heizkosten	€	75,01	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	102,23	

-----  
Gesamtbetrag € 1049,61  
-----

Heizwärmebed 133.0  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwä D  
rmebedarf:  
Faktor Gesamt 1.58  
energieeffizien  
z:  
Klasse Faktor C  
Gesamtenergi  
effizienz: