

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung inkl. Terrasse in Linzer  
Bestlage an der Promenade zu vermieten!**



Terrasse

**Objektnummer: 6271/22283**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	63,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.711,35 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.294,03 €
<b>Kaltmiete</b>	1.452,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,20 €
<b>Heizkosten:</b>	94,92 €
<b>USt.:</b>	164,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Vanessa Fölker**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz







## Objektbeschreibung

Tolle 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse in bester Innenstadtlage in den Promenaden Galerien zu vermieten!

Die ca. 63,30m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß eines zentral gelegenen Wohnhauses in Linz. Die erstklassige Lage sowie die optimal durchdachte Raumaufteilung und das exquisite Design in allen Räumen sind nur wenige der vielen Highlights der Wohnung. Auf der großzügigen, einladenden Terrassen mit insgesamt ca. 20,50m<sup>2</sup> sind entspannte Sommerabende garantiert.

### AUFTEILUNG:

- Eingangsbereich/Diele
- Großzügiger, offener Wohn-/Esszimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum
- Terrasse

Die exklusive und moderne Ausstattung lässt keinerlei Wünsche offen. Neben der großzügigen Raumhöhe, eleganten Parkettböden in den Wohnbereichen und der modernen, vollausgestatteten Einbauküche, überzeugt die Wohnung mit elektrischem Sonnenschutz in allen Räumen sowie mit einer Fußbodenheizung und -kühlung. Zusätzlich dürfen Sie sich über ein großzügiges Kellerabteil und bequemen Zugang zur Tiefgarage freuen. Hier steht Ihnen auch ein Fahrradraum zur Verfügung.

In der hauseigenen Tiefgarage können Parkplätze angemietet werden.

Die Wohnräume sowie der Außenbereich werden vor der Neuvermietung noch ausgemalt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Die zentrumsnahe Lage bietet hervorragende Freizeit- als auch Einkaufsmöglichkeiten, welche fußläufig erreichbar sind. Des Weiteren garantiert die Nähe zur Linzer Landstraße die Erreichbarkeit von Bus- und Straßenbahnhaltestellen in wenigen Gehminuten.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten (inkl. Küche) monatl.: € 1.423,43 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 174,02 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 1,711,35 inkl. USt (inkl. Betriebskosten sowie monatl. Akonto für Heizung, Warmwasser u. Kühlung, exkl. Parkplatz und Stromkosten)

Das monatliche Akonto für Heizung, Warmwasser und Kühlung beläuft sich aktuell auf ca. €

113,19 inkl. Ust (bereits in Mietkosten enthalten).

Bei Bedarf haben Sie zudem die Möglichkeit zur Anmietung eines Garagenplatzes zu € 159,00 inkl. Ust pro Monat.

Wir freuen uns auf 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. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn kein 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**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap