

## Charmante Altbau-Wohnung - generalsaniert



**Objektnummer: 7047/99999025**

**Eine Immobilie von LEWOG Beteiligungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4020 Linz                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1898                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenoviert               |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 56,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,08                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 826,25 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 570,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 692,77 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 122,77 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 53,50 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 79,98 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilientreuhänder Thomas Watzinger**

LEWOG Beteiligungs GmbH

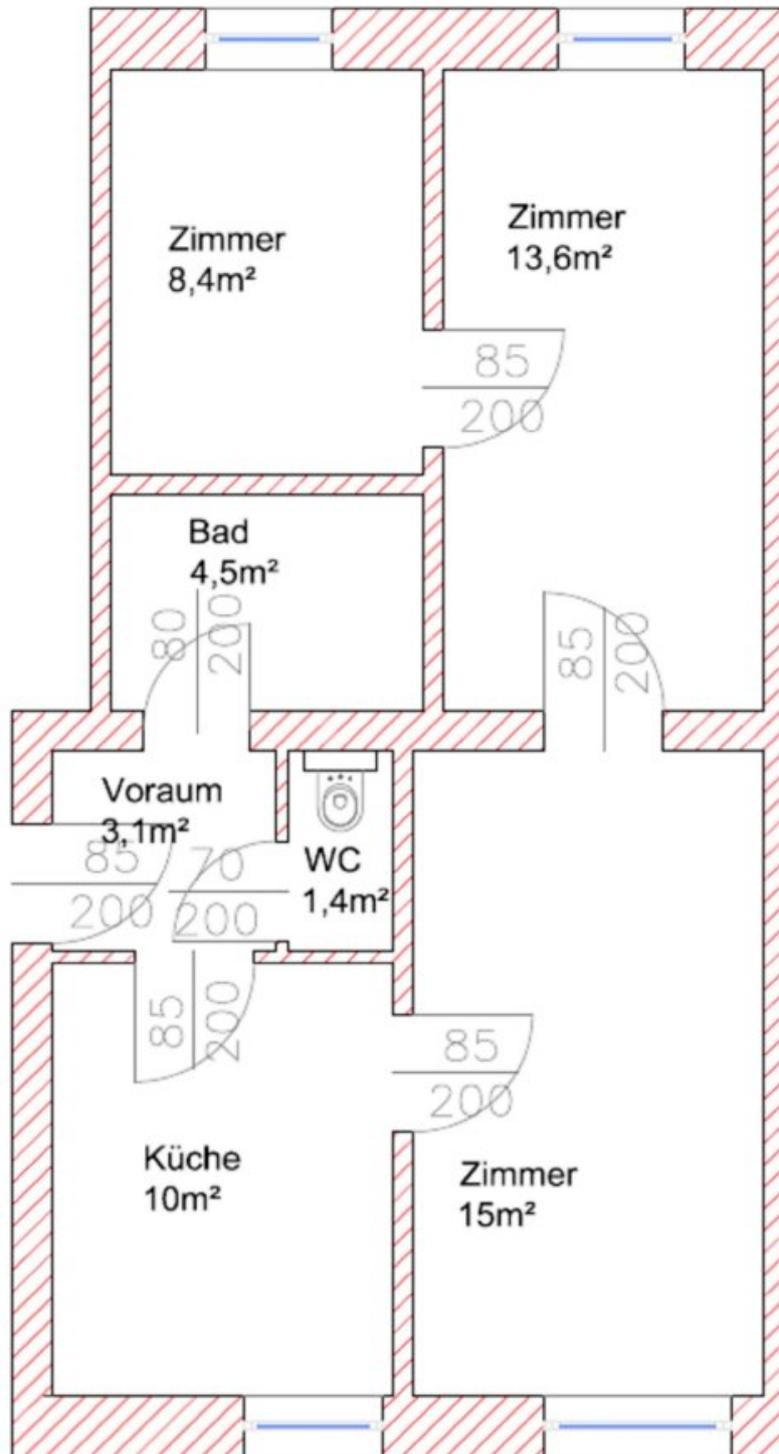


**LEWOG**

Wo das Leben  
zuhause ist.



5. Grundrissplan



## Objektbeschreibung

### Charmante 2,5-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Linz

In einem privaten Altbau im Kaplanhofviertel befindet sich diese sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss. Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur: Die nächste Bushaltestelle der Linz Linien, die Innenstadt, Nahversorger, Parkbad und das Naherholungsgebiet an der Unteren Donaulände sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend saniert und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine bodenebene Dusche mit Glastrennwand sowie einen Waschtisch mit praktischem Unterschrank. Das WC ist separat untergebracht und mit einem eigenen Handwaschbecken ausgestattet.

Die rund 10 m<sup>2</sup> große Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie in das ca. 15 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, anschließend weiter in das 13,6 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer und in einen zusätzlichen Raum mit 8,4 m<sup>2</sup>, der sich ideal als Büro oder begehbarer Kleiderschrank eignet.

Die Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet, in der Küche wurde ein pflegeleichter Vinylboden verlegt. Weiße Innentüren mit glatter Oberfläche unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme, verteilt über Radiatoren. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Für Ihr Auto stehen mit einer Bewohnerparkkarte in der Reischekstraße und der näheren Umgebung ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0732 945658 oder willkommen@lewog.at**

Die Bruttomiete inkl. der Betriebskosten und der Heizkosten beträgt **826,25 EURO pro Monat**. Der Strom ist in den Betriebskosten der Wohnung noch nicht enthalten und wird über eigene Zähler abgerechnet. Als Kautions muss der Mieter 2.500,- Euro hinterlegen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap