

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit gemütlichem Balkon  
nähe Hummelhofwald in Linz zu vermieten!**



Wohn-/Essbereich I

**Objektnummer: 6271/22146**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Nutzfläche:</b>	55,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	953,09 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	748,68 €
<b>Kaltmiete</b>	866,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,76 €
<b>USt.:</b>	86,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

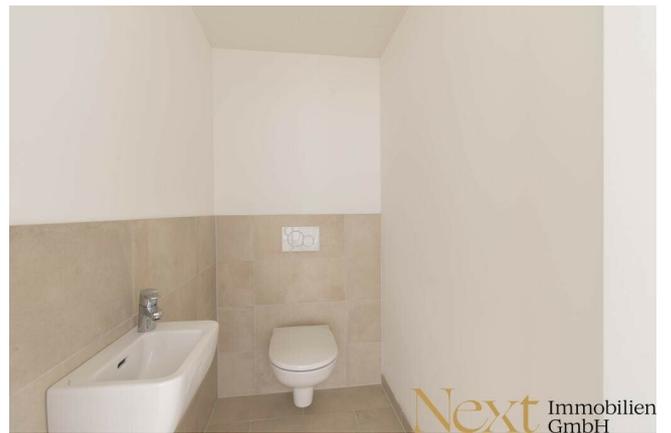
## Ihr Ansprechpartner



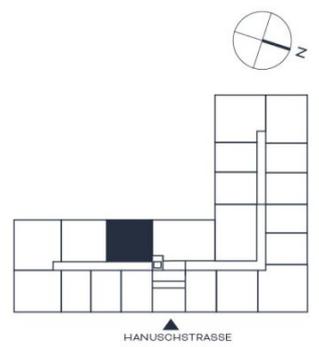
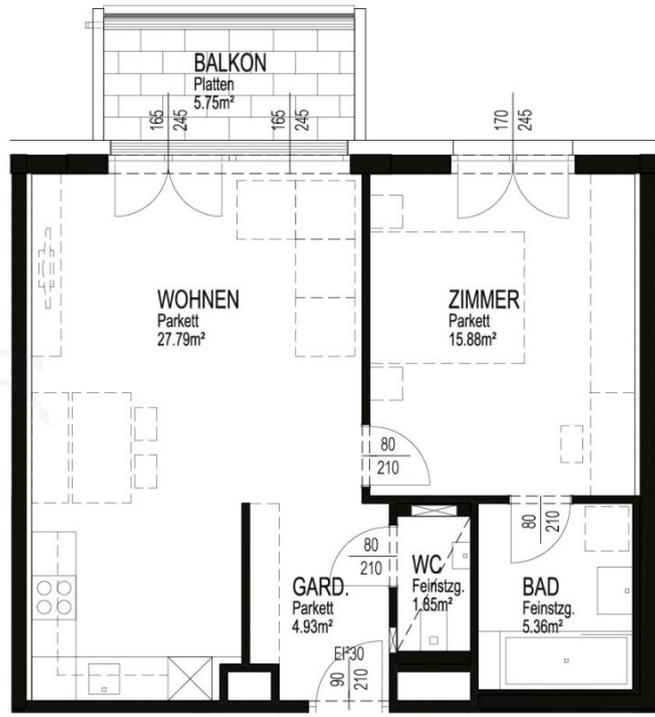
**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz









# Plan

TOP 3.01

STIEGE 1 | 3.OG  
55,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kein Ausführungsplan | Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten | Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet | Fenstermaße sind Architekturlichten  
Dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung & ist nicht Teil der Grundausstattung | Details zu Installation und zur Möblierung sind der BAB zu entnehmen. | Unverbindliche Plankopie | Stand: 07.2021

## Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und top Infrastruktur in Linz zu vermieten!

Diese optimal aufgeteilte ca. 55,81m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß und ist sowohl barrierefrei mittels Lift als auch über das Stiegenhaus erreichbar.

Ein besonderes Highlight dieser 2-Zimmer-Wohnung ist der ca. 5,75m<sup>2</sup> große, südwestlich ausgerichtete Balkon.

Der lichtdurchflutete Wohn- /Essbereich bietet ausreichend Platz und punktet mit einer modernen und voll ausgestatteten Küche.

Das Badezimmer, welches vom Schlafzimmer aus begehbar ist, besticht durch zeitloses Design und verfügt über eine Badewanne inkl. Duschwand und Waschmaschinenanschluss. Eine separate Toilette rundet das Angebot ab.

Für ein optimales Raumklima sorgt sowohl die Fußbodenheizung (welche mittels Einzelraumregler steuerbar ist) als auch die kontrollierte Wohnraumlüftung.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn- /Essbereich inkl. Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Toilette
- Balkon

Einerseits die großartige Verkehrslage als auch die Nähe zum Linzer Zentrum gewährleisten fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Im großen und begrünten Innenhof laden über 1.000m<sup>2</sup> Freifläche zu sportlichen Aktivitäten, zum Entspannen oder einfach zum Energietanken ein.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits in der Miete inkludierte Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 823,55 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 129,54 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 953,09 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

In der hauseigenen Tiefgarage können Parkplätze zu monatl. brutto € 116,50 je Parkplatz angemietet werden.

Kautions Parkplatz: 3 Bruttomonatsmieten

einmalige Zahlung einer gesetzlichen Vergebühung ca. € 41,94

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. 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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap