

## **SCHÖNE DACHGESCHOSSWOHNUNG - 75 m² ZUM WOHLFÜHLEN**



**Objektnummer: 1937/7645889**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse                       | Rudolfstraße 55                 |
| Art:                          | Wohnung                         |
| Land:                         | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                      | 4040 Linz                       |
| Wohnfläche:                   | 75,01 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 2                               |
| Heizwärmebedarf:              | 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,53                            |
| Gesamtmiete                   | 994,00 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 686,79 €                        |
| Kaltmiete                     | 821,81 €                        |
| Betriebskosten:               | 135,02 €                        |
| Heizkosten:                   | 75,01 €                         |
| USt.:                         | 97,18 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Silvia Loizenbauer**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T 0732/ 60 55 33 - 364  
H 0664/ 81 85 330

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





Grundrissplan nicht maßstabgetreu!

## Objektbeschreibung

Diese helle Dachgeschosswohnung mit 75,01 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihren besonderen Charme und gemütliche Dachfenster, die für eine warme, einladende Atmosphäre sorgen. Die geschmackvolle Einbauküche lädt zum Kochen ein. Der großzügige Wohn/Essbereich überzeugt mit seinem offenen Raumgefühl.

### **ERST VERFÜGBAR AB 1.6.2026 !!!**

Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit zu ergreifen und Ihr neues Kapitel in Linz zu beginnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser tollen Wohnung! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <150m  
Apotheke <450m  
Klinik <925m  
Krankenhaus <1.350m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <200m  
Schule <200m  
Universität <575m  
Höhere Schule <1.400m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <450m  
Einkaufszentrum <850m

#### **Sonstige**

Bank <475m  
Geldautomat <475m  
Post <650m  
Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap