

## **BETREUTES WOHNEN DER VOLKSHILFE! CHARMANTE 3-ZIMMERWOHNUNG IM GRÜNEN - TOP 12**



**Objektnummer: 1937/7645801**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Adresse           | Maderspergerstraße 22          |
| Art:              | Wohnung                        |
| Land:             | Österreich                     |
| PLZ/Ort:          | 4020 Linz                      |
| Wohnfläche:       | 73,18 m <sup>2</sup>           |
| Gesamtfläche:     | 78,28 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:           | 2                              |
| Bäder:            | 1                              |
| WC:               | 1                              |
| Balkone:          | 1                              |
| Heizwärmebedarf:  | 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.108,17 €                     |
| Kaltmiete (netto) | 681,98 €                       |
| Kaltmiete         | 923,47 €                       |
| Betriebskosten:   | 241,49 €                       |
| USt.:             | 184,70 €                       |
| Provisionsangabe: |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

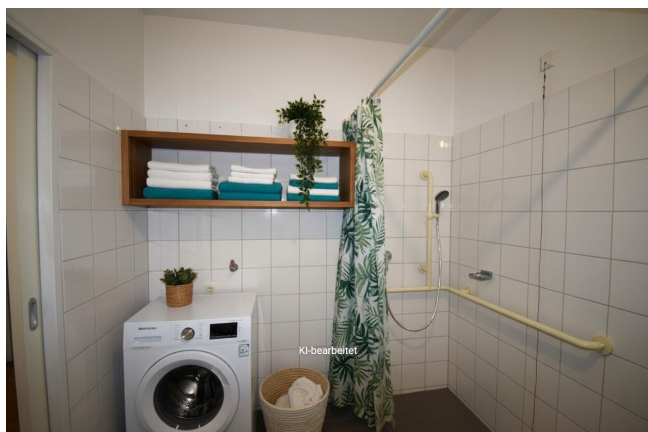
**Christa Sinzinger**

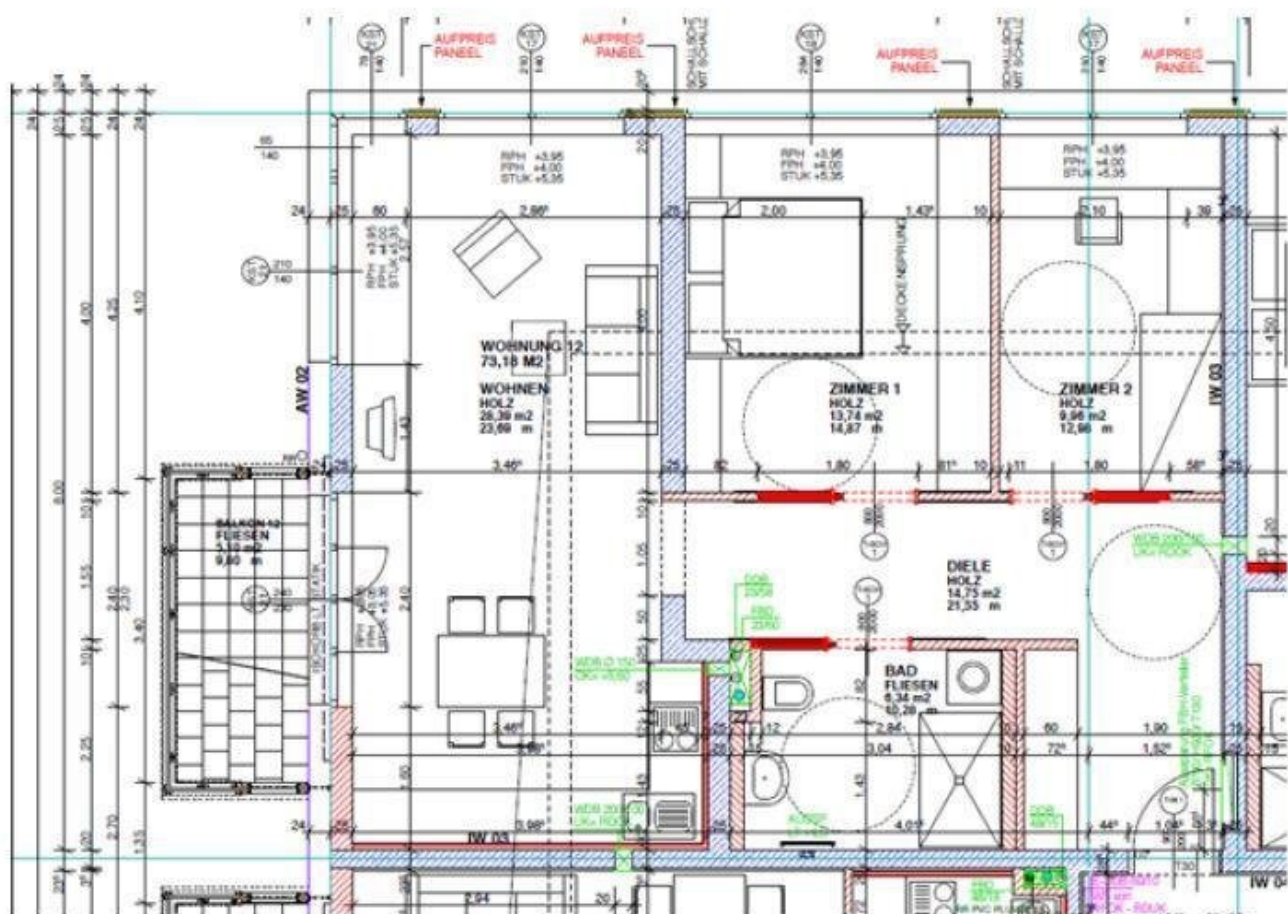
AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T T: +43 732 605533 361  
H M: +43 664 81 85 361

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







## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Linz – einer Stadt, die nicht nur für ihre beeindruckende Kultur und Geschichte bekannt ist, sondern auch für ihre hervorragende Lebensqualität. Diese attraktive Wohnung im Herzen von Linz bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idealer Infrastruktur.

Mit einer großzügigen Fläche von 73,18 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei lichtdurchflutete Zimmer, ist diese Wohnung ein echtes Raumwunder. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung, sei es als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare oder als stilvolle Rückzugsoase für kleine Familien. Der großzügige Balkon lädt dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und kulinarische Köstlichkeiten zaubern. Ob für ein romantisches Dinner oder ein geselliges Beisammensein mit Freunden – dieser Raum wird schnell zum Herzstück Ihrer neuen Wohnung.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie profitieren von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof, sodass Sie in kürzester Zeit in der gesamten Stadt mobil sind. Zudem erreichen Sie schnell und unkompliziert den Autobahnanschluss für weitere Reisen.

Die Umgebung bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus sowie Kindergärten und Schulen, die für Familien von unschätzbarem Wert sind. Einkäufe erledigen Sie bequem in den nahen Supermärkten oder in einem der zahlreichen Einkaufszentren. Und für den kleinen Hunger zwischendurch gibt es eine Bäckerei, die frische Brötchen und köstliche Backwaren anbietet.

Die Miete von 1.108,17 € für diese attraktive Wohnung ist nicht nur fair, sondern auch eine Investition in Ihre Lebensqualität. Dank der zahlreichen Annehmlichkeiten und der idealen Lage wird diese Wohnung schnell zu einem Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser lebenswerten Gemeinschaft in Linz zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern! 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 <475m

Apotheke <700m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <575m

Schule <800m

Universität <2.100m

Höhere Schule <2.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Bank <700m

Geldautomat <700m

Post <175m

Polizei <1.225m

### **Verkehr**

Bus <350m

Straßenbahn <725m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap