

## Premium-Gartenwohnung auf der Gugl!



Außenansicht

**Objektnummer: 0004006625**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Wohnfläche:</b>	108,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	158,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	2.080,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.706,82 €
<b>Kaltmiete</b>	2.045,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	327,25 €

## Ihr Ansprechpartner



**Isabel Heinzl**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8002  
H +43 50 6596 8002

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









## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche teilmöblierte 3-Zimmer-Mietwohnung auf der begehrten Linzer Gugl bietet auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein hochwertiges und stilvolles Zuhause. Die großzügigen, hellen Räume schaffen eine offene, einladende Wohnatmosphäre, während der elegante Wintergarten den Wohnbereich perfekt erweitert und zu jeder Jahreszeit ein besonderer Rückzugsort ist.

Ein absolutes Highlight ist der Eigengarten, der reichlich Platz zum Entspannen, Genießen und kreativen Gestalten bietet. Ergänzt wird er durch eine private Außensauna, die modernen Wohnkomfort auf ein neues Niveau hebt, sowie einen Rasenroboter, der die Gartenpflege komfortabel übernimmt. Die Terrasse fügt sich harmonisch in das Gartenkonzept ein und lädt zu entspannten Abenden im Freien ein.

Die Wohnung befindet sich in einem exklusiven 3-Parteien-Haus, das Privatsphäre und Ruhe garantiert. Eine Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit, und ein Freistellplatz direkt beim Haus ist bereits im Mietpreis inkludiert.

### Lage

Die Gugl zählt zu den exklusivsten Wohngegenden von Linz: ruhig, grün und dennoch zentral. Nahversorger in fußläufiger Umgebung. Die Innenstadt, das Landestheater, der Hauptbahnhof und vielfältige Freizeit- sowie Sportmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ein exklusiver Rückzugsort mit bester Anbindung – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in Toplage schätzen.