

## D2 Stadtoase- Modern, grün und topausgestattet



Geräumig

**Objektnummer: 141/84650**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Wohnfläche:                   | 76,25 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,27 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Gesamtmiete                   | 1.157,68 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 838,75 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.157,68 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Vogel**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 732 908180 699

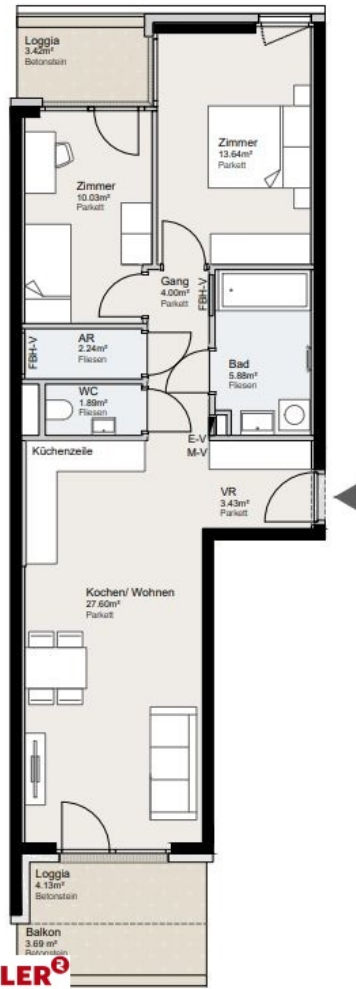
H +43 676 834 34 699

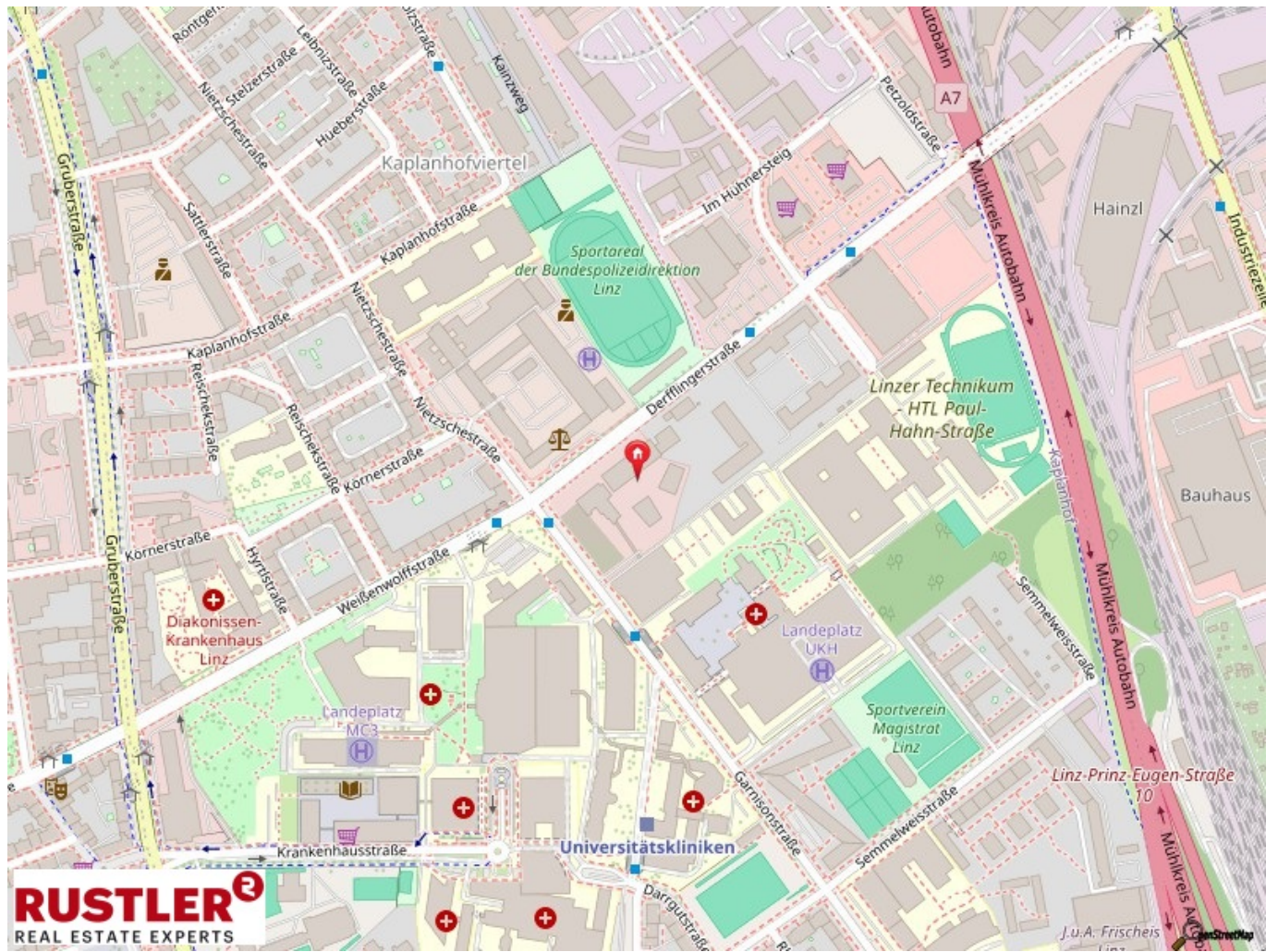
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Diese tolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.Stock und eignet sich auf ca. 68,70 m<sup>2</sup> wunderbar als Familienwohnung oder für Paare. - geräumige Wohn-Essküche - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Badezimmer mit Badewanne - WC separat - Abstellraum - 2 Loggien mit ca. 342 m<sup>2</sup> + 7,55 m<sup>2</sup> - Kellerabteil ca. 2,25 m<sup>2</sup> Den Bewohner\*innen stehen zukünftig auch Gemeinschaftsräume und eine Dachterrasse zur Verfügung. Eine Postabholstation im Haus 1 garantiert eine unkomplizierte Abholung und Zustellung. Ihr Wohnkomfort durch qualitative Wohnungsausstattung: - Echtholzparkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen - Feinsteinzeug in den Sanitärräumen, Badewanne oder Dusche - Handtuchheizkörper im Bad - Kabel-TV Anschlüsse, A1 Telekom, LiWest - Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Schall-, Brand- und Einbruchsschutz (WK3) - Hochwertig qualitative 3-fach verglaste Isolierfenster und Fenstertüren - Sonnenschutz – Außenraffstoren mittels Funkansteuerung / Taster - Zusätzlich dürfen sich die Mieter der "D2 Stadtoase" über eine exklusive Einbauküche von HAKA samt hochwertiger Geräte freuen. - Ein Kellerabteil ist dieser Wohnung zugeordnet und im Mietpreis inbegriffen. PARKEN: Optional besteht die Möglichkeit, Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage oder direkt vor der Tür anzumieten: Monatstarif: € 90,00 HEIZUNG: Fernwärme, die Kosten für Heizung & Strom sind mit den Energieversorgern direkt abzurechnen. LAGE: Nahversorger für den täglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Gehweite, ebenso einige Schulen, Kindergärten und das Zahnambulatorium. Zahlreiche Restaurants, Serviceunternehmen z.b. für Fahrräder wie auch Banken sind im Viertel gut vertreten. Für Freizeitaktivitäten bietet sich sommers wie winters das Parkbad perfekt an, gleich wie die nahe gelegene Donaulände mit ihren Grünflächen.