

**Helle und geräumige 3 - Zimmer Wohnung in guter Lage  
mit großzügiger Dachterrasse und Lift**



**Objektnummer: 5036**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 124,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	870,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	870,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlene Wolfsegger**

VKB-Immobilien GmbH  
Rudigierstraße 5-7  
4020 Linz

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

















## Objektbeschreibung

Die helle und geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten 12-Parteien-Haus in einer ruhigen Nebenstraße. Dank der separaten Zimmeraufteilung eignet sich die Wohnung ideal für eine WG, da alle drei Zimmer separat begehbar sind und somit Privatsphäre sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Gleichzeitig eignet sich die Wohnung auch gut für Familien, die ein ruhiges und gut angebundenes Zuhause in Linz suchen.

Die gute Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht in allen Räumen und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Küche ist praktisch geschnitten und mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Fernwärmeheizung.

Ein eigenes Kellerabteil steht für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch einen gemeinschaftlich nutzbaren, grünen Innenhof, der als Rückzugsort im Freien oder für nachbarschaftliches Beisammensein genutzt werden kann. Die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Nebenstraße schafft ein angenehmes Wohnumfeld, während die hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung keine Wünsche offenlässt.

### Fakten auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 (WG-tauglich)
- Heizung: Fernwärme
- Besonderheiten: eigenes Kellerabteil, gemeinschaftlicher Innenhof
- Lage: Nähe Hauptbahnhof, Bauernbergpark, Volksgarten, Raiffeisen Arena

### Mietkonditionen:

**Miete:** 870,00 € (inkl. Betriebskosten, exkl. Heiz- & Stromkosten)

**Kaution:** 2600,00 € (Sparbuch)

Vermittlungsprovision:

Provisionsfrei für den Mieter!

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft



bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1480.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap