

# Citylife



01 Titelbild

**Objektnummer: 3647**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hamerlingstraße 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	877,00 €
Kaltmiete (netto)	668,06 €
Kaltmiete	797,27 €
Betriebskosten:	129,21 €
USt.:	79,73 €

### Infos zu Preis:

Vertragserrichtung: € 700,- Stapelparkplatz: € 87,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

“

## Citylife *engl. Stadtleben*

Zentral gelegen, voller Möglichkeiten: Diese Linzer Wohnung könnte bald Ihr Zuhause sein.

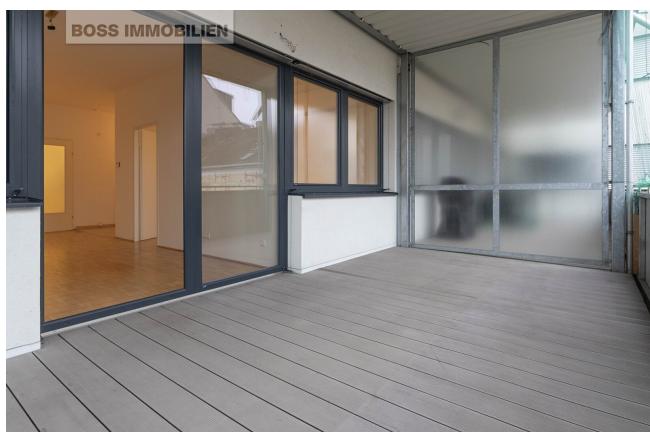
“

360° Rundgang





BOSS IMMOBILIEN





**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2026

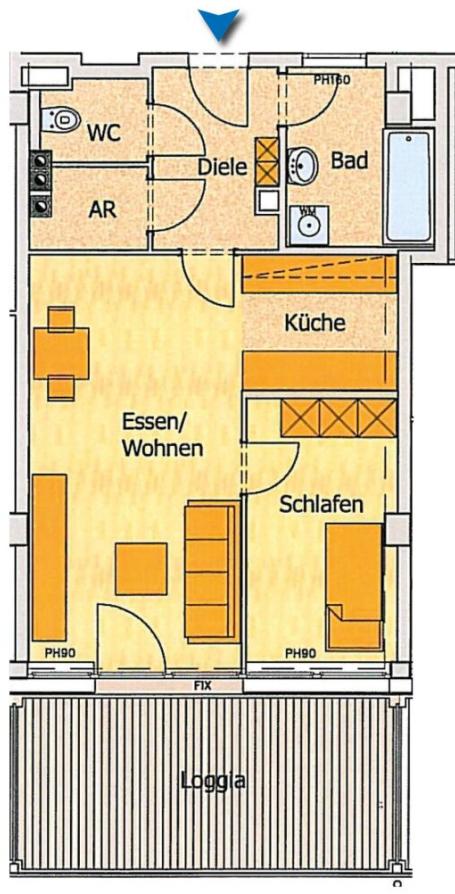
**Q**  
GGV3 | Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH  
GEPRÜFTE QUALITÄT  
HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025  
Prüfung von Service, Transparenz und engagiertem  
Engagement, Test 07/2025, dgvt.at/6448

**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Hahn**  
+43 699 166 33 655  
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !





**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

+43 7229 66 336 [office@bossimmobilien.at](mailto:office@bossimmobilien.at)



## Top 14

Hamerlingstr. 11, 4020 Linz



4. OG  
3. OG  
2. OG  
1. OG  
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitätkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

[f](#) [o](#) [g](#) BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Linz | Wohnung | Mieten <

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung liegt mitten im Linzer Stadtzentrum, unweit der Unionkreuzung, und vereint urbanes Wohnen mit einem behaglichen Rückzugsort. Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung welche eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Bequem mit dem Lift erreichbar, befindet sich die Wohnung im 3.Obergeschoss und profitiert von einer süd-östlichen Ausrichtung, die die Räume mit viel Tageslicht erfüllt und für ein freundliches Wohngefühl sorgt. Die Wohnung wird leer übergeben und bietet Ihnen somit die ideale Grundlage, Ihre persönlichen Wohnideen und Einrichtungsvorstellungen zu verwirklichen.

Die im Wohnraum integrierte Küchennische eröffnet Raum für Ihre individuelle Wunschküche – perfekt, um kulinarische Kreationen zu zaubern und nebenan im Wohnbereich gemütliche Abende zu genießen. Das Schlafzimmer bietet eine ruhige Atmosphäre für erholsame Nächte sowie ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch die Möglichkeit, Ihr Fahrzeug bequem in einem Stapelparker unterzubringen.

Eine ideale Wohnung für alle, die zentrales Wohnen mit Komfort, Licht und Gemütlichkeit verbinden möchten.

## Lage

Es überzeugt die ausgezeichnete Lage der Wohnung mit der tollen Infrastruktur. In der näheren Umgebung laden zahlreiche Cafés und Restaurants zum Verweilen ein und auch für Einkaufsmöglichkeiten ist gesorgt. Außerdem gelangen sie in nur wenigen Gehminuten zur Straßenbahn und somit auch schnell in das Linzer Stadtzentrum zu Konsum und Kultur.

## Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen. Zusätzlich kann ein Stapelparkplatz angemietet werden (siehe Preisdetailinformation).

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet. Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis

aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.175m

Klinik <350m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <225m

Schule <125m

Universität <1.350m

Höhere Schule <1.400m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <1.300m

#### **Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <375m

Polizei <400m

#### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <1.175m

Flughafen <2.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap