

## **AUSGEZEICHNETE MAISONETTE-WOHNUNG MIT DACHTERRASSE - TOP 08**



**Objektnummer: 1937/7645964**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Figulystraße 24
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	162,47 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	89,06 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.845,82 €
Kaltmiete (netto)	1.299,76 €
Kaltmiete	1.678,01 €
Betriebskosten:	378,25 €
USt.:	167,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

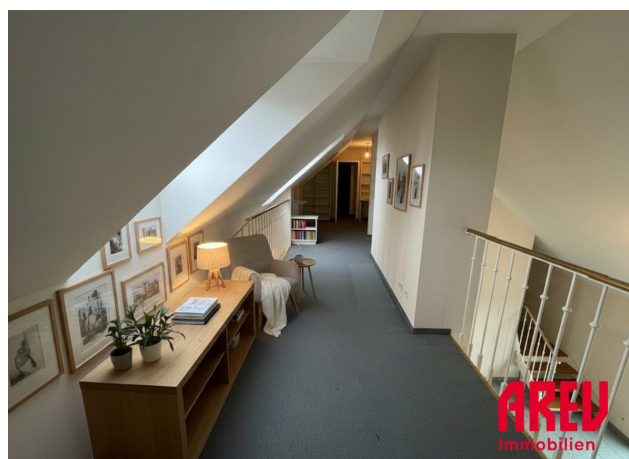
## Ihr Ansprechpartner

**Christa Sinzinger**

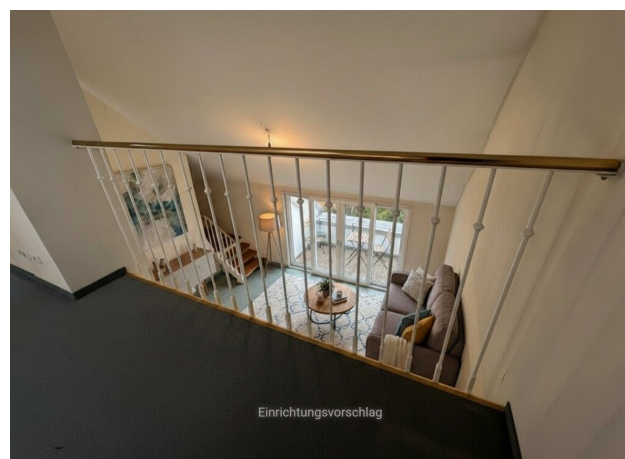
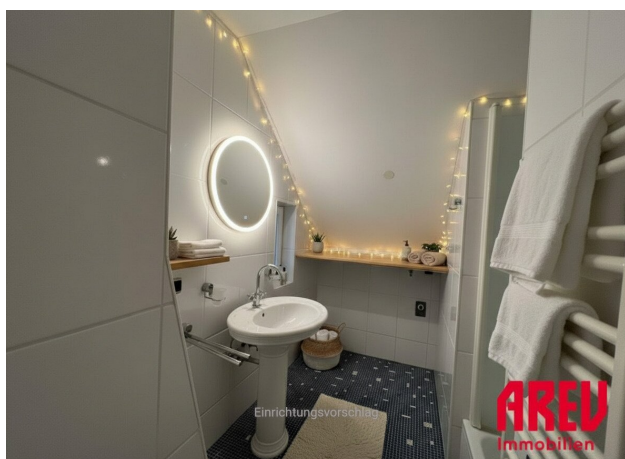
AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

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 in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Linz! Diese großzügige Wohnung im Herzen von 4020 Linz bietet Ihnen nicht nur eine beeindruckende Wohnfläche von 162,47 m<sup>2</sup>, sondern auch alles, was das Herz begehrt.

Mit fünf lichtdurchfluteten Zimmern eröffnet sich Ihnen hier ein Raum, der sowohl für Familien als auch für kreative Lebensstile ideal ist. Jedes Zimmer lädt dazu ein, nach Ihren individuellen Vorstellungen gestaltet zu werden. Ob Sie ein gemütliches Arbeitszimmer, ein Spielzimmer für die Kinder oder einen eleganten Empfangsbereich schaffen möchten – die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt.

Die zwei großzügigen Terrassen sind das absolute Highlight dieser Wohnung! Hier können Sie entspannen, den Feierabend genießen oder einfach die frische Luft und den Blick über die Stadt auf sich wirken lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit Freunden grillen oder einfach nur die Sonne genießen.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer Pluspunkt. Mit hervorragenden Verkehrsanbindungen – sei es durch Bus, Straßenbahn oder den nahegelegenen Bahnhof – sind Sie in kürzester Zeit überall in Linz und darüber hinaus. Ihre täglichen Besorgungen werden zum Kinderspiel, denn in der Nähe finden Sie alles, was Sie brauchen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte. Das angrenzende Einkaufszentrum bietet Ihnen zusätzlich eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

Die Miete von 1.845,82 € bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch Lebensqualität in einer der lebhaftesten Städte Österreichs. Genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und der Nähe zur Natur, denn Linz hat viel zu bieten – von kulturellen Veranstaltungen über Sportmöglichkeiten bis hin zu idyllischen Plätzen an der Donau.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung ist der ideale Ort für all jene, die Wert auf Komfort, Raum und eine zentrale Lage legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Ihr neues Zuhause in Linz wartet auf Sie!

Heizkosten werden mit derzeit monatlich 76,36 Euro zzgl. 20 % USt. somit 91,63 Euro akontiert.

Stromkosten werden direkt vom Versorgungsunternehmen vorgeschrieben

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 <250m

Apotheke <325m

Klinik <725m

Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <450m

Schule <125m

Universität <1.150m

Höhere Schule <1.150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <250m

Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <3.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap