

## **Wohlfühloase mit Weitblick – 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon**



P4163817 - Kopie

**Objektnummer: 1939/132889**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	49,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Gesamtmiete</b>	899,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	594,96 €
<b>Kaltmiete</b>	756,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,88 €
<b>Heizkosten:</b>	55,45 €
<b>USt.:</b>	86,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

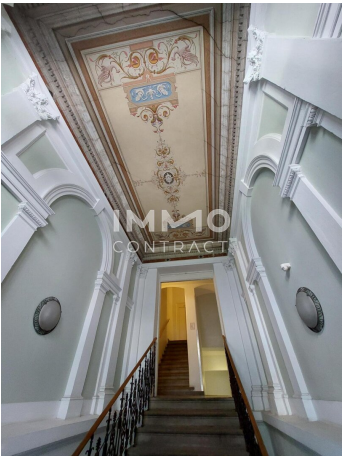
## Ihr Ansprechpartner

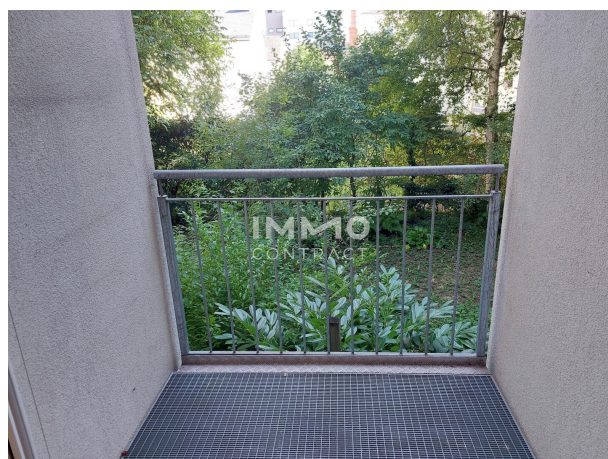
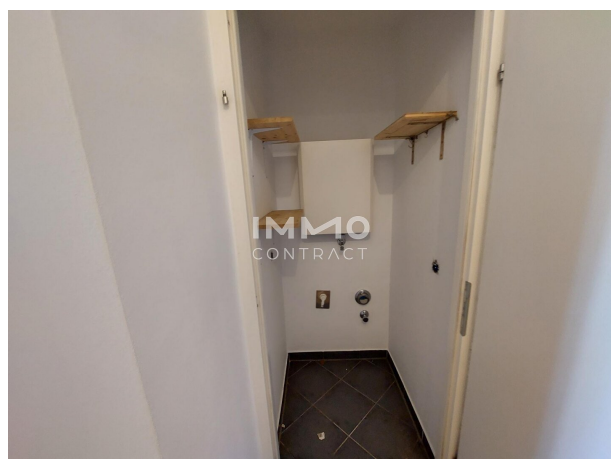


**Anna Valentina Blecha**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





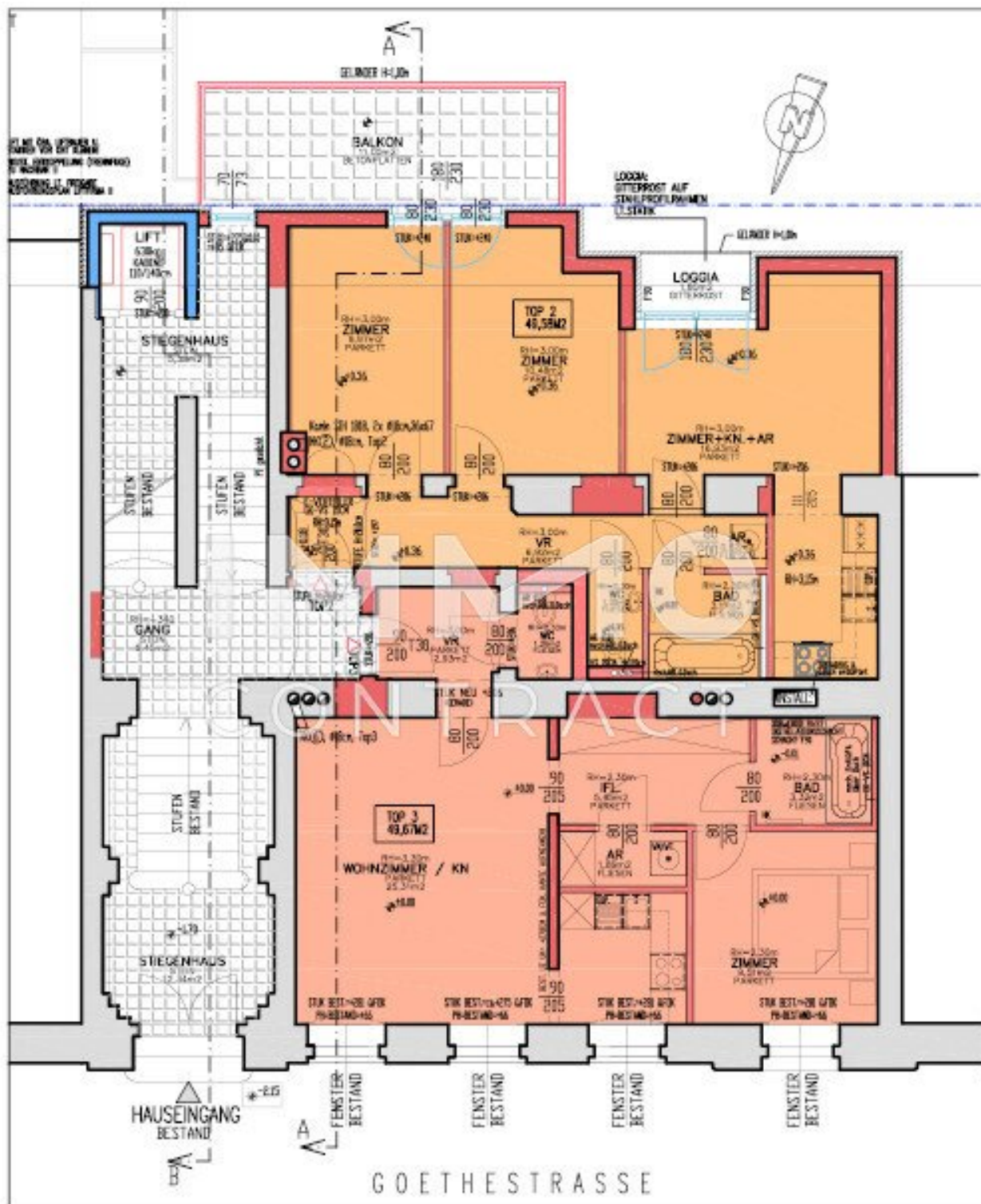












Wohnung Top Nr. 2, Erdgeschoss NFL: 49,58m<sup>2</sup>, Terrasse + Loggia: 12,80m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer Wohnung befindet sich gegenüber der HTL für Bau & Design. Die Landstraße ist in etwa 150 m entfernt.

Die Räumlichkeit ist mit Parkettböden ausgestattet und verfügt über eine moderne Einbauküche. Diese ist fixer Bestandteil der Wohnung und somit ohne Ablöse.

Die komplette Wohnung und der Balkon sind hofinnenseitig ausgerichtet und sind somit in absoluter Ruhelage. Der Lift befindet sich im Halbgeschoss, auch ein Kellerabteil ist vorhanden.

Raumaufteilung: Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, kleiner Wohn-Essraum, Kochnische, 2 Schlafzimmer, Balkon + Loggia

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **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 <500m



**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap