

**Exklusive Altbauwohnung mit großzügiger  
Raumaufteilung und Balkon in der Linzer Innenstadt zu  
vermieten!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6271/17294**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.805,91 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.355,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.641,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	286,38 €
<b>USt.:</b>	164,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz









Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

Traumhafte 3-Zimmer-Altbauwohnung am Fuße des Schlossbergs zu vermieten!

Diese charmante Altbauwohnung, welche sich im 3. Obergeschoß eines Wohnhauses mitten in der Linzer Innenstadt befindet, verfügt über ca. 121m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt mit einem ca. 8m<sup>2</sup> großen Balkon, welcher vom Schlafzimmer aus begehbar ist. Der Balkon überzeugt mit einem tollen Grünblick in den Innenhof. Ein Highlight sind definitiv die bereits vorhandenen Klimageräte im Wohn-/Essbereich als auch im Schlafzimmer.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- offen gestaltetes Wohnzimmer
- Essbereich samt hochwertiger Einbauküche
- Schlafzimmer I mit begehbarem Kleiderschrank
- Schlafzimmer II mit eigener Dusche
- Badezimmer inkl. Badewanne und Dampfdusche
- Toilette
- Abstellraum
- Balkon

Das Wohnzimmer misst eine Deckenhöhe von ca. 2,80m und ist bereits mit einem Kamin ausgestattet, welcher ein angenehmes, kuscheliges Ambiente schafft.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein eigenes, zugeteiltes Kellerabteil, welches bereits im Mietpreis enthalten ist.

Aufgrund der perfekten Zentrumslage erreichen Sie sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch zahlreiche Einkaufs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten fußläufig in wenigen Minuten.

Für einen Spaziergang im Grünen bietet sich der Linzer Schlosspark an, welcher sich nur ca. 300m entfernt befindet.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 1.490,89 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 315,02 inkl. USt (inkl. Betriebskosten)
- = GESAMTMIETE monatl.: € 1.805,91 inkl. USt. (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung & Strom)

Die monatlichen Strom- und Heizkosten werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap