

## **Großzügige-teilsanierte 4 Zimmer-Altbau-Wohnung zur vielseitigen Nutzung an der Linzer Herrenstraße**



Zimmer 3 ~ 31,3m<sup>2</sup> 1. Aufnahme

**Objektnummer: 2594\_3000**

**Eine Immobilie von RE/MAX Future in Enns**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,24
<b>Gesamtmiete</b>	1.980,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.980,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Helmut TOMAS

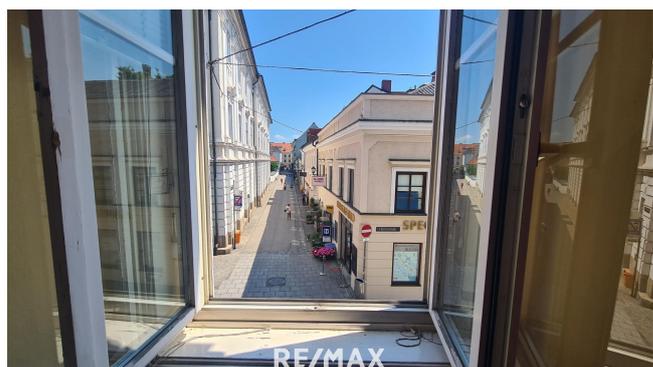
RE/MAX Future in Enns  
Linzer Straße 11  
4470 Enns

H +43 699 190 95 171

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















## Objektbeschreibung

Äußerst seltene Gelegenheit einer sehr großen Altbauwohnung (~170m<sup>2</sup>) mit Innenhofterrasse an der Linzer Herrenstraße.

Die Wohnung wurde vor kurzem teilsaniert (Wände, Decken und Türen gespachtelt und frisch gestrichen),  
sowie das WC erneuert und eine 2. Toilette eingebaut.  
Die Gaskonvektoren wurden größtenteils erneuert.

Ein aktueller Raumplan und 360° Aufnahmen sind im Exposé ersichtlich!

Auch eingeschränkt (keine Barrierefreiheit) besteht die Möglichkeit für ein Büro oder Ähnlichem.

Bei gewerblicher Anmietung wären 3 Bruttomonatsmieten zu bezahlen.

Zur Lage!

Top Linzer Lage an der Ecke Herrenstraße - Baumbachstraße - Bischofstraße

Zum Gebäude!

Schönes Haus der Jahrhundertwende mit mehreren Wohneinheiten und 2 Geschäftsräumlichkeiten.

Zur Wohnung!

Die Wohnung befindet sich im 1. OG, ein Lift ist nicht vorhanden.

Die etwa 170m<sup>2</sup> sind aufgeteilt auf 4 Zimmer, eine Küche, eine Art Vorratsraum mit 2 abgetrennten WCs und einen Bad.

Vom Bad gelangt man zur eigenen etwa 16m<sup>2</sup> großen Innenhof-Terrasse.

Beheizt wird mit Gaskonvektoren, - die abgebildeten Kachelöfen sind Dekoration.

Die Innenhofterrasse wird noch gereinigt!

**Interessiert?, Sie möchten mehr und genauere Details zum Objekt?**

**Ich freue mich auf ein unverbindliches und kostenloses Informations- und Beratungsgespräch.**

**Doppelmakler:**

**Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Angaben**

gemäß gesetzlichem Erfordernis: Miete €1800 Betriebskosten €163,64 zzgl 10%  
USt.Umsatzsteuer €16,36-----Gesamtbetrag  
€1980-----Heizwärmebedarf:122.0  
kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:DFaktor Gesamtenergieeffizienz:2.24Klasse Faktor  
Gesamtenergieeffizienz:D