

**Hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit  
Eigengarten in exklusiver Lage am Froschberg in Linz zu  
vermieten!**



Wohn-/Koch-/Essbereich I

**Objektnummer: 6271/21447**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Wohnfläche:</b>	72,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 14,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.468,69 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.175,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.335,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,67 €
<b>USt.:</b>	133,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3









## Objektbeschreibung

Traumhafte 3-Zimmer-Gartenwohnung am FROSCHBERG zu vermieten!

Diese wunderschöne, ca. 72,18m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist die gemütliche, südwestlich ausgerichtete Terrasse mit ca. 13,49m<sup>2</sup> sowie der angrenzende Eigengarten mit ca. 115 m<sup>2</sup>.

Die zahlreichen, bodentiefen Fenster verleihen diesem Objekte einen hochwertigen Charme - vor allem der Wohn-, Ess- und Kochbereich wirkt dadurch sehr einladend und gemütlich. Mittels Schiebetür kann der Wohn-/Essbereich von den restlichen Räumlichkeiten der Wohnung abgetrennt werden.

Weiters verfügt die Wohnung über eine hochwertige und komplett ausgestattete Küche, welche bereits im Mietpreis inkludiert ist.

Für ein optimales Raumklima sorgt sowohl die Fußbodenheizung mittels Fernwärme als auch die kontrollierte Wohnraumlüftung.

Das Badezimmer besticht durch zeitloses Design und verfügt über eine Badewanne inkl. Duschwand und ein Waschbecken inkl. Unterschrank und Alibert. Zur Freude des Mieters befindet sich ein separater Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss in der Wohnung. Eine separate Toilette mit Handwaschbecken rundet das Angebot ab.

Bei Bedarf können Möbelstücke vom Vormieter abgelöst werden. Details auf Anfrage.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn- /Essbereich inkl. Küche
- 2x Schlafzimmer
- Badezimmer

- separates WC
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Terrasse
- Eigengarten

Der gärtnerbepflanzte Eigengarten bietet sich hervorragend als Rückzugsort an. Die Gartenpflege kann bei Bedarf gegen eine zusätzliche, monatl. Zahlung seitens Hausverwaltung übernommen werden. Details auf Anfrage. Für die "eigenständige" Gartenpflege bietet sich ein bereits vorhandenes Automower-Gerät an, welches bei Bedarf vom Vormieter abgelöst werden kann.

Zusätzlichen Stauraum bietet das großzügige, ca. 7,55m<sup>2</sup> große Kellerabteil. Ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sind ebenfalls für alle Mieter zugänglich.

Der Wohnung ist der extrabreite Stellplatz Nr. 4 in der hauseigenen Tiefgarage zugeordnet und auch verpflichtend vom neuen Mieter um monatlich € 130,79 (inklusive Betriebskosten und 20 % USt) anzumieten.

Aufgrund der einzigartigen Lage am Froschberg erreichen Sie öffentliche Verkehrsmittel als auch zahlreiche Einkaufs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten fußläufig in nur wenigen Minuten.

Für sportliche Aktivitäten oder einem Spaziergang im Grünen bietet sich ein nahegelegener Park an.

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 1.293,05 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 175,64 inkl. USt

- Tiefgaragenparkplatz monatl.: € 130,79 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 1.599,48 inkl. USt (inkl. Betriebskosten und Parkplatz; exkl. Heizung, Wasser/Kanal und Strom)

Die monatlichen Kosten für Strom, Heizung, Wasser und Kanal werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

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

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap