

## **Top Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und neuer Küche**



Innenhof

**Objektnummer: 5908/1378**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	92,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.187,03 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	839,40 €
<b>Kaltmiete</b>	1.076,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	236,99 €
<b>USt.:</b>	110,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lydia Berger**

ABRA IC GmbH

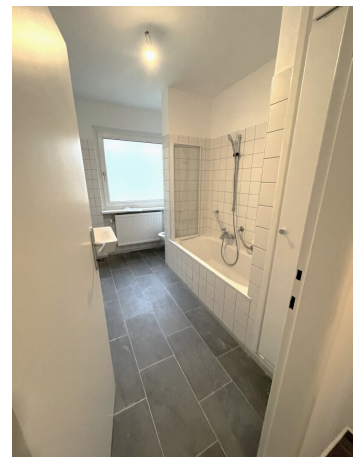
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz

T +43 664 18 774 96  
H +43 664 18 774 96

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur

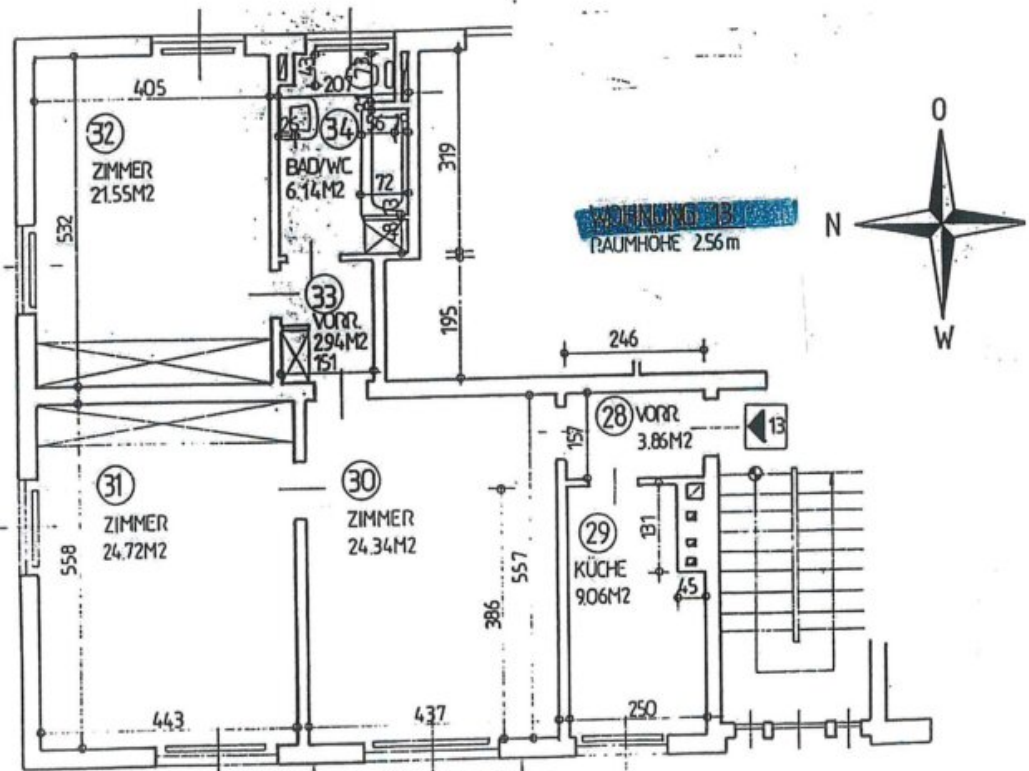












BERECHNUNG IN PUTZMASSEN  $\sim 6m^2$   
 F WOHNUNG B 92.61 M2

F	KELLERABTEIL 8	10.30M2
KUBATUR		
V	WOHNUNG	237.08M3
V	MANSARDE	24.07M3
1/8	ANTEIL MANSARDENBAD +WC	1.34M2 3.14M3

## Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!** Diese tolle, neu sanierte Wohnung besticht durch die kompakte Raumaufteilung, ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum hofseitigen Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet und 2 weiteren Schlafzimmern. Ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf eine ruhige und gleichzeitig gut angebundene Wohnlage legen.

### Ausstattung:

- **Möblierte Einbauküche (NEU):** Küche mit integriertem Gefrierschrank
- **Bad mit Badewanne:** Entspannende Wellnessmomente garantiert
- **3 Zimmer:** Ideal für Familien, Paare oder Homeoffice-Lösungen
- **Balkon:** Ruhige Ausrichtung in den Innenhof mit Ausblick auf den alten, schönen Baumbestand
- **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung
- **PKW-Abstellplatz:** Praktisch und direkt am Haus gelegen
- **allgemeiner Garten:** Grüner Innenhof mit Spielplatz und Gartenbänken – perfekt für Entspannung und Freizeit

### Beschreibung

Die Wohnung ist ideal für alle, die großzügigen Wohnkomfort schätzen. Das Wohn- und Esszimmer mit Balkonzugang lädt zum Wohlfühlen ein, während die neue Küche mit moderner Ausstattung (inkl. Gefrierschrank) ideale Bedingungen für Hobbyköche bietet. Die zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und sind perfekt als Rückzugsorte geeignet.

Der grüne Innenhof mit Spielplatz und Sitzgelegenheiten macht die Wohnung besonders attraktiv für Familien oder Naturliebhaber, die eine ruhige Umgebung schätzen. Dank des Kellerabteils steht zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in Linz, Bindermichl – einer beliebten Wohngegend, die eine ideale Mischung aus Ruhe und zentraler Lage bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Der grüne Innenhof macht das Wohnen besonders lebenswert.

## **Sonstiges**

- **Beziehbar ab:** Sofort
- **Besichtigung:** Nach Vereinbarung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## **Kostenhinweis:**

Die Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

## **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte telefonisch oder per E-Mail.

Lydia Berger - Mobil 0664 18 774 96

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 <500m



Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap