

**Seltene Gelegenheit - Top gelegene Wohnung mit  
Eigengarten und Tiefgaragenplatz in St. Magdalena!**



**Objektnummer: 113**  
**Eine Immobilie von A1REAL GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wernickestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	82,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	120,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 43,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,99
Gesamtmiete	1.530,31 €
Kaltmiete (netto)	1.217,00 €
Kaltmiete	1.389,64 €
Betriebskosten:	172,64 €
USt.:	140,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**A1REAL GmbH.**

A1REAL GmbH.





## Objektbeschreibung

Einzigartige Wohnung mit Wohlfühlklima!

Diese top gelegene Immobilie mit Eigengarten und Terrasse befindet sich in der sehr beliebten Wohngegend, in St. Magdalena.

In ca. vier Gehminuten erreichen Sie eine Straßenbahnhaltestelle und ein Supermarkt ist in wenigen Metern fußläufig erreichbar.

Wenn Sie diese Wohnung betreten, eröffnet sich ein perfekter Rahmen zum Wohnen in Urfahr.

Der großzügige Gartenbereich lässt diese Wohnung zu einem besonderen Wohnerlebnis werden!

Der Wohn- und Küchenbereich sowie das Schlaf- und Kinderzimmer sind mit Parkettböden und das Badezimmer ist mit einem Fliesenboden ausgestattet.

Der Eigengarten- und Terrassenbereich wird zum Gestaltungselement, auf das man nicht mehr verzichten möchte.

Hier erlebt man einzigartiges Flair in Urfahr.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche.

Ein Abstellraum in der Wohnung bietet zudem ausreichend Stauraum.

Die Immobilie teilt sich auf in:

- Vorzimmer
- Wohn-/Küchenbereich
- Schlafzimmer

- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- WC
- Abstellraum
- Terrasse mit großzügigem Eigengarten

Selbstverständlich zählen ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz zu diesem attraktiven Immobilienangebot!

Zusatzinformation:

- Die Strom- und Heizkosten sind extra zu bezahlen und werden direkt über den Energielieferanten verrechnet.

Bei Interesse an dieser Wohnung senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage.

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 <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <3.750m

Klinik <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap