



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139034

erstellt am : 22.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2477.8€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Vanessa Fölker

Tel: +43 664 4019893

foelker@nextimmobilien.at

Wohnfläche: 111.01m<sup>2</sup>

## **Erstklassige 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung inkl. Dachterrasse mit Panoramablick in Linzer Bestlage an der Promenade zu vermieten!**



**Wohnen über den Dächern von Linz: Exklusive Designer-Maisonettewohnung mit 3 großzügigen Terrassen in den Promenaden Galerien!**

Die ca. 111m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 4. sowie 5. Obergeschoß eines zentral gelegenen Wohnhauses in Linz. Die erstklassige Lage sowie die optimal durchdachte Raumaufteilung und das exquisite Design in allen Räumen sind nur wenige der vielen Highlights der Wohnung. Auf den beiden großzügigen Terrassen mit insgesamt ca. 40,80m<sup>2</sup> sind entspannte Sommerabende garantiert. Darüber hinaus können Sie auf der ca. 17,66m<sup>2</sup> großen, einladenden Dachterrasse

anschließend einen atemberaubenden Panoramablick über die Stadt Linz genießen.

#### AUFTEILUNG:

##### 4.OG:

- Eingangsbereich/Diele
- Großzügiger, offener Wohn-/Esszimmer
- Schlafzimmer mit Dusche und WC
- Separates WC
- Große West-Terrasse

##### 5.OG:

- 2 Schlafzimmer
- 1 Zimmer/Hauswirtschaftsraum
- Bad mit Badewanne und WC
- Große Ost-Terrasse

##### DG:

- Großzügige Dachterrasse mit (Panorama)Blick auf den Linzer Dom

Die exklusive und moderne Ausstattung lässt keinerlei Wünsche offen. Neben eleganten Parkettböden im Wohnbereich, der luxuriösen Raumhöhe und der modernen, vollausgestatteten Einbauküche, überzeugt die Wohnung mit elektrischem Sonnenschutz, mit einer Fußbodenheizung sowie -kühlung. Zusätzlich dürfen Sie sich über ein großzügiges Kellerabteil und bequemen Zugang zur Tiefgarage freuen. Hier steht Ihnen auch ein Fahrradraum zur Verfügung. In der hauseigenen Tiefgarage können Parkplätze angemietet werden.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Die zentrumsnahe Lage bietet hervorragende Freizeit- als auch Einkaufsmöglichkeiten, welche fußläufig erreichbar sind. Des Weiteren garantiert die Nähe zur Linzer Landstraße die Erreichbarkeit von Bus- und Straßenbahnhaltestellen in wenigen Gehminuten.

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten (inkl. Küche) monatl.: ? 2.200,27 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: ? 277,53 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: ? 2.725,58 inkl. USt (inkl. Betriebskosten, exkl. Parkplatz)

Das monatliche Akonto für Heizung, Warmwasser und Kühlung beläuft sich aktuell auf ca. ? 199,82 inkl. Ust (bereits in Mietkosten enthalten).

Bei Bedarf haben Sie zudem die Möglichkeit zur Anmietung von insgesamt 2 Garagenplätzen zu je ? 159,00 inkl. Ust pro Monat.

Wir freuen uns auf 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. Irrtümer, Druckfehler und

Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der Vermittlerin und der Abgeberin kein 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 &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Kindergarten &lt;1.000m  
Schule &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.500m  
Autobahnanschluss &lt;1.500m  
Flughafen &lt;4.000m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 111.01m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 31m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2477.8€

Nebenkosten: 277.53€

## Kontaktinformationen

Vorname: Vanessa

Nachname: Fölker

Tel.: +43 664 4019893

E-Mail: foelker@nextimmobilien.at