



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 174496

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:817.27€

Straße:

4040 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

jahn@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 58.76m<sup>2</sup>

## Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in Linz/Urfahr nahe JKU zu vermieten!



Lichtdurchlutete 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Einbauküche in Linz/Urfahr zu vermieten!

Diese gepflegte und optimal geschnittene Wohnung umfasst ca. 58,76m<sup>2</sup> und liegt im 2. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses. Der Lift ermöglicht einen barrierefreien Zugang.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Rechts befindet sich das geräumige Schlafzimmer und geradeaus öffnet sich der großzügige Wohn-Essbereich mit moderner Küche. Zur weiteren Ausstattung zählt ein zeitloses Badezimmer mit Badewanne und

Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Außenliegende Raffstores sorgen für Sicht- und Sonnenschutz.

Zusätzlichen Komfort bietet die moderne Fernwärme-Fußbodenheizung, die in allen Räumen für ein behagliches Wohnklima sorgt.

In der hauseigenen Tiefgarage können - je nach Verfügbarkeit - Parkplätze mit oder ohne angrenzendem Kellerabteil zu monatl. brutto ? 94,80 je Parkplatz angemietet werden.

Kaution Parkplatz: 3 Bruttomonatsmieten

einmalige Zahlung einer gesetzlichen Vergebühung ca. ? 32,66

Im Hof des Gebäudes befindet sich eine großzügige Grünfläche mit Kinderspielplatz und Sitzgelegenheiten für ruhige Stunden im Freien.

Einerseits die tolle Verkehrslage als auch die Nähe zum Linzer Zentrum ermöglichen Ihnen nicht nur fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, auch die Option mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Straßenbahn) ist gegeben.

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: ? 763,26 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: ? 135,74 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: ? 899,00 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung, Strom und Parkplatz)

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

Hinweis: Die möblierten Bilder im Exposé sind Visualisierungen und wurden mittels KI ergänzt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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. 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 &lt;lt;500m  
Apotheke &lt;lt;500m  
Krankenhaus

&lt;lt;3.000m  
Klinik &lt;lt;3.000m  
Kinder &lt;lt;500m  
Schulen  
Kindergarten &lt;lt;500m  
Schule

&lt;lt;500m  
Universität &lt;lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;lt;3.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt

&lt;lt;500m  
Bäckerei &lt;lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;lt;2.500m  
Sonstige  
Bank

&lt;lt;500m  
Geldautomat &lt;lt;500m  
Post &lt;lt;500m  
Polizei &lt;lt;500m  
Verkehr  
Bus

&lt;lt;500m  
Straßenbahn &lt;lt;500m  
Bahnhof &lt;lt;1.000m  
Autobahnanschluss

&lt;lt;500m  
Flughafen &lt;lt;4.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 58.76m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 68.8m<sup>2</sup>

hwbklassse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 817.27€

Nebenkosten: 123.4€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

E-Mail: jahn@nextimmobilien.at