



Inserat ID: 212765

erstellt am : 25.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:815.43€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

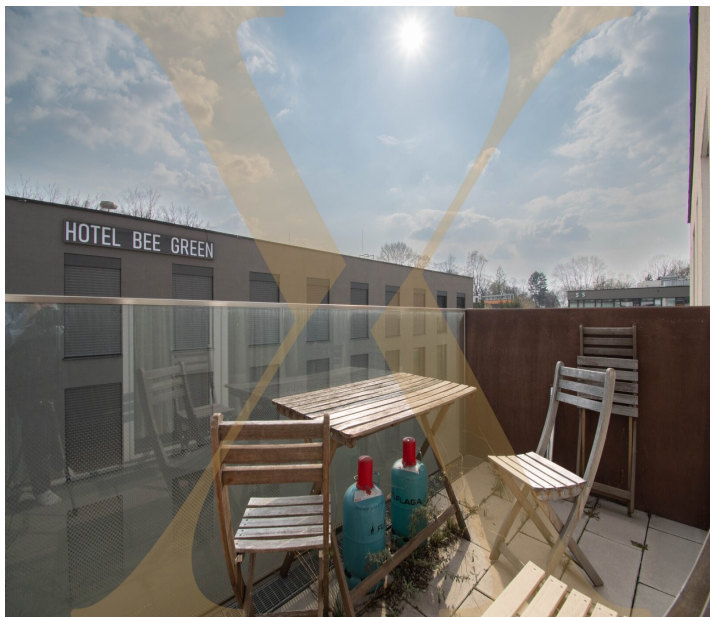
Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

jahn@nextimmobilien.at

Wohnfläche: 56.26m<sup>2</sup>

## Moderne, südöstlich ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Linz nahe Hummelhofwald zu vermieten! (Top 4.03)



Sie sind auf der Suche nach der perfekten Balance zwischen Stadtleben & Nähe zur Natur? Dann finden Sie hier vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause...Diese optimal aufgeteilte ca. 56,26m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoß und ist sowohl barrierefrei mittels Lift als auch über das Stiegenhaus erreichbar.

Ein besonderes Highlight dieser 2-Zimmer-Wohnung ist der ca. 5,75m<sup>2</sup> große, südlich ausgerichtete Balkon.

Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich welcher mit einer modernen und voll ausgestatteten DAN-Küche punktet, als auch das Schlafzimmer bieten ein angenehmes Wohngefühl durch

bodentiefen Fenster

Das Badezimmer besticht durch zeitloses Design und verfügt über eine Badewanne inklusive Duschwand, Handtuchheizung, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss.

Für ein angenehmes und optimales Raumklima sorgen sowohl die Fußbodenheizung, die über Einzelraumregler individuell steuerbar ist, als auch die kontrollierte Wohnraumlüftung.

Da sich die Wohnung im Dachgeschoß befindet, wurde sie zusätzlich ? zur besonderen Freude des Mieters ? mit einer Klimaanlage ausgestattet.

#### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich inkl. Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Balkon

Einerseits die großartige Verkehrslage als auch die Nähe zum Linzer Zentrum gewährleisten fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Im großen und begrünten Innenhof laden über 1.000m<sup>2</sup> Freifläche zu sportlichen Aktivitäten, zum Entspannen oder einfach zum Energietanken ein.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits in der Miete inkludierte Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss.

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: ? 760,21 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: ? 136,76 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: ? 896,97 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

In der hauseigenen Tiefgarage können Parkplätze zu monatl. brutto ? 116,50 je Parkplatz angemietet werden.

Kaution Parkplatz: 3 Bruttomonatsmieten

einmalige Zahlung einer gesetzlichen Vergebührung ca. ? 41,94

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 / EntfernungsgesundheitArzt &lt;lt;1.000mApotheke &lt;lt;1.000mKlinik &lt;lt;1.500mKrankenhaus &lt;lt;500mKinder &lt;lt; SchulenKindergarten

&lt;500mSchule &lt;1.000mUniversität &lt;2.500mHöhere Schule  
&lt;3.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;1.000mEinkaufszentrum  
&lt;1.000mSonstigeBank &lt;1.000mGeldautomat &lt;1.000mPost  
&lt;500mPolizei &lt;1.500mVerkehrBus &lt;500mStraßenbahn  
&lt;1.000mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss &lt;500mFlughafen  
&lt;4.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 56.26m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 28m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 815.43€

Nebenkosten: 124.33€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

E-Mail: jahn@nextimmobilien.at