74 m² | 3 Zimmer | Gemeinschaftsgarten | Denkstraße, Linz

Objekt: fI-2025-00182_24 • 4030 Linz
976,55 €

frauIMMO Sachwert GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Daten im Überblick

ImmoNr.	fI-2025-00182_24
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
PLZ	4030
Ort	Linz
Wohnfläche	74 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Moebliert	Teil
Boden	Laminat, Fliesen
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Küche	Einbauküche
Bad	Dusche

Fahrstuhl	Personenaufzug
Barrierefrei	Ja
Zustand	Gepflegt
Jahr der letzten Modernisierung	2022
Energieausweis gültig bis	16.11.2032
HWB	25,5 kWh/(m^2a)
Klasse HWB	B
fGEE	0,76
Klasse fGEE	A++
Betriebskosten	169,10 €
Nettomiete (exkl. USt.)	665,48 €
Sonst. Kosten	53,19 €
Summe USt.	88,78 €
Gesamtbelastung	976,55 €
Kaution	3 BMM

frauIMMO Sachwert GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Beschreibung

Auf rund 74 m^2 Wohnfläche bietet diese 3-Zimmer-Wohnung in der Denkstraße in Linz eine angenehme Grundlage für alle, die sich ein Zuhause mit ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten wünschen.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer und eine bereits vorhandene Küche (Möbelmiete). Damit steht einem unkomplizierten Einzug nichts mehr im Weg.

Auch das Badezimmer wurde praktisch gestaltet und verfügt über eine barrierefreie Dusche, die nicht nur komfortabel, sondern auch besonders alltagstauglich ist.

Ob als Zuhause für ein Paar, eine kleine Familie oder für alle, die gerne ein zusätzliches Zimmer für Homeoffice oder Gäste zur Verfügung haben möchten – die drei Zimmer bieten unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen gestalten.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen eine freundliche Atmosphäre in allen Räumen. Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Gemeinschaftsgarten im Erdgeschoss – ein grüner Rückzugsort mitten in der Stadt.

Bitte beachten Sie: Für diese Wohnung gilt die Hauptwohnsitzpflicht auf Grund förderrechtlicher Bestimmungen!

Lage

Die Wohnung liegt in der Denkstraße 34 im Süden von Linz, in einer verkehrsberuhigten Gegend mit sehr guter Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Apotheke sind Fußläufig schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn sowie an das Stadtzentrum ist ausgezeichnet.

frauIMMO Sachwert GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Ausstattung Beschreibung

Hier die Hard Facts der Wohnung für Sie zusammengefasst:
+ ca. 74 m^2 Wohnfläche – eine angenehme Größe mit ausreichend Platz für individuelle Wohn- und Lebensbereiche.
+ 3 Zimmer – flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer und damit ideal für unterschiedliche Lebenssituationen.
+ Küche – die vorhandene Küche erleichtert den Einzug und erspart die erste große Anschaffung (für die Küche wird Möbelmiete verrechnet)
+ Badezimmer mit barrierefreier Dusche – komfortabel und praktisch im Alltag und gleichzeitig eine gute Lösung für unterschiedliche Bedürfnisse.
+ Fernwärme & Fußbodenheizung: für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
+ Kellerabteil: zusätzlicher Platz für Lagerung
+ Gemeinschaftsgarten: grüne Oase mitten in Linz – ideal zum Entspannen
+ Lift im Haus: bequemer Zugang bis ins Dachgeschoss
+ Bezugsfrei ab 1. September 2026 – der nächste Lebensabschnitt kann hier bereits ab Herbst beginnen.

Bitte beachten Sie: Für die Nutzung der Küche fällt eine monatliche Möbelmiete an. Die Heizkosten und Strom werden direkt über den Versorger abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.

Hauptmietzins: € 732,03 inkl. 10 % USt
Betriebskosten: € 186,01 inkl. 10 % USt
Möbelmiete: € 58,51 inkl. 10 % USt
Gesamt: € 976,55

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen ausschließlich dann bearbeiten, wenn diese vollständige Kontaktdaten – Name, Adresse und Telefonnummer – enthalten. Diese Angaben sind für eine effiziente und zügige Bearbeitung Ihrer Anfrage unerlässlich und ermöglichen es uns, direkt mit Ihnen in Kontakt zu treten.

Bitte beachten Sie außerdem, dass wir in diesem Fall ausschließlich im Auftrag des Vermieters handeln und nicht als Doppelmakler tätig sind.

Impressionen

Wohn-Ess-Zimmer

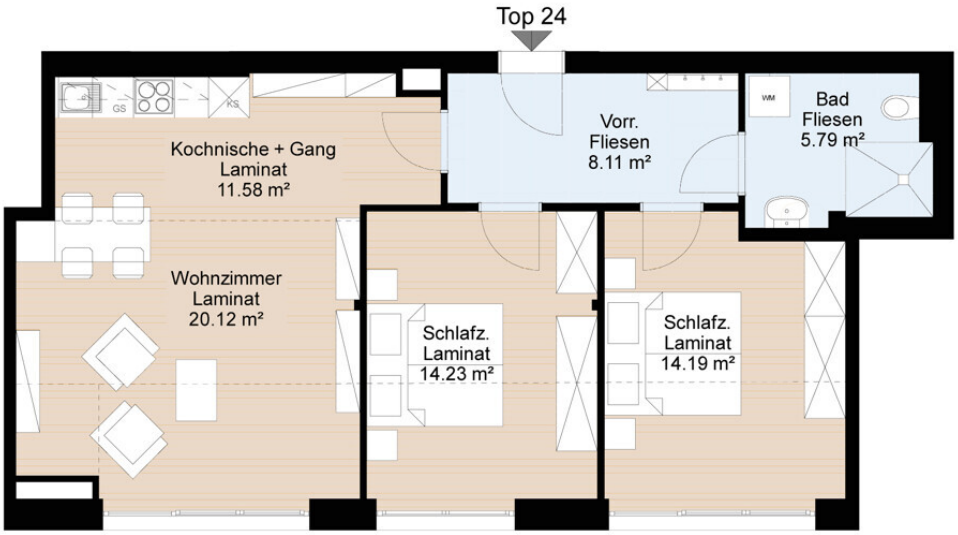
Küche

frauIMMO Sachwert GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Schlafzimmer

frauIMMO Sachwert GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Grundriss



Top 24

frauIMMO Sachwert GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Alexandra Nachbargauer
frauIMMO Sachwert GmbH
Freilinger Straße 13
4501 Neuhofen an der Krems

Telefon: 067683635353

Mobil: 067683635353

E-Mail: alexandra@frauimmo.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.