

# Exposé

## Wohnung in Linz

### Ruhige und helle Familienwohnung am südlichen Stadtrand von Linz



Objekt-Nr. OM-418248

#### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Philipp Kain

4030 Linz  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	2013	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	88,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Nebenkosten	310 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Raumaufteilung:

- \* Wohn-/Koch-/Essbereich 30,1m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer 11,5m<sup>2</sup>
- \* 1. Kinderzimmer 11,7m<sup>2</sup>
- \* 2. Kinderzimmer / Büro 10,4m<sup>2</sup>
- \* Bad 5,3m<sup>2</sup>
- \* getrenntes WC 1,7m<sup>2</sup>
- \* Abstellraum 2,4m<sup>2</sup>
- \* Vorraum 14,7m<sup>2</sup>
- \* Loggia 6m<sup>2</sup>
- \* Kellerabteil 4,5m<sup>2</sup>
- \* 1 Parkplatz in der Tiefgarage

Ausstattung:

- \* Einbauküche mit großem Kühlschrank, Geschirrspüler, Backrohr mit Dampfgarfunktion, Induktionskochfeld, Dunstabzug und Massivholz-Arbeitsplatte
- \* Bad mit Wanne (inkl. Glasduschwand und Regendusche) und hochwertigen Massivholzmöbeln
- \* Böden: Hochwertige und großformatige Fliesen in Bad und WC, Echtholzparkett (Eiche) in allen anderen Räumen
- \* Südseitige Loggia mit Holzterrassenboden und hochwertiger Beschattungslösung
- \* Große Fenster (feststehende Verglasung vom Boden weg, oberer Teil natürlich zu öffnen) sorgen für sehr helle und freundliche Räume
- \* Außenbeschattung durch Schiebeelemente vor den Fenstern
- \* Lift
- \* Breiter Stellplatz in der Tiefgarage (automatisches Tor mit Fernbedienung)

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2015 fertiggestellt und bis 2023 wurde von meiner Familie und mir bewohnt. Seit 2023 ist die Wohnung an eine Familie vermietet. Die Wohnung wird nur inkl. der Küche und der Badezimmermöbel vermietet, wobei die Einrichtung abgelöst werden muss. Höhe der Ablöse kann gerne im Zuge eines Besichtigungstermins besprochen werden. Gerne können auch die vorhandenen Lampen, die Regale im Abstellraum sowie die von den Vormieter installierte Beschattung auf der Loggia übernommen werden.

Für eine Besichtigung ist eine telefonische Terminvereinbarung nötig.

Auf Grund der Lage und des Grundrisses der Wohnung richtet sich das Angebot in erster Linie an (junge) Familien, es wäre aber auch möglich eine WG mit 3 Zimmern in der Wohnung einzurichten.

Die Vermietung erfolgt direkt von uns als Eigentümer. Es fällt daher keine Maklerprovision an. Kaufangebote oder Makleranfragen werden ausnahmslos ignoriert. Tippfehler und Irrtümer vorbehalten.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Lage:

\* Am südlichen Stadtrand von Linz - zu Fuß oder mit dem Rad ist man in wenigen Minuten in den Traunauen

\* Ruhig und familienfreundlich - in einer Sackgasse in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet; hinter dem Wohnhaus befindet sich ein schattiger Hof inkl. Sandkiste, der sich optimal zum Spielen eignet

\* Gute (öffentliche) Verkehrsanbindung - der Bahnhof Linz Wegscheid (mit der S4 in 5 Minuten zum Hauptbahnhof) sowie mehrere Buslinien sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Zusätzlich ist die Autobahnauf-/abfahrt Franzosenhausweg/Salzburger Straße nur ca. 3 Autominuten entfernt.

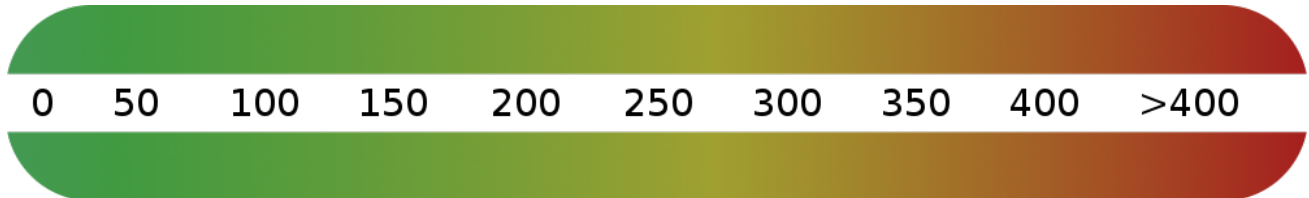
\* Ausgezeichnete Infrastruktur - auch Ärzte, Kindergärten, Krabbelstuben und Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten (Maximarkt, Billa, Infracenter) befinden sich in unmittelbarer Umgebung

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	18,30 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 / Büro



Schlafzimmer 3



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



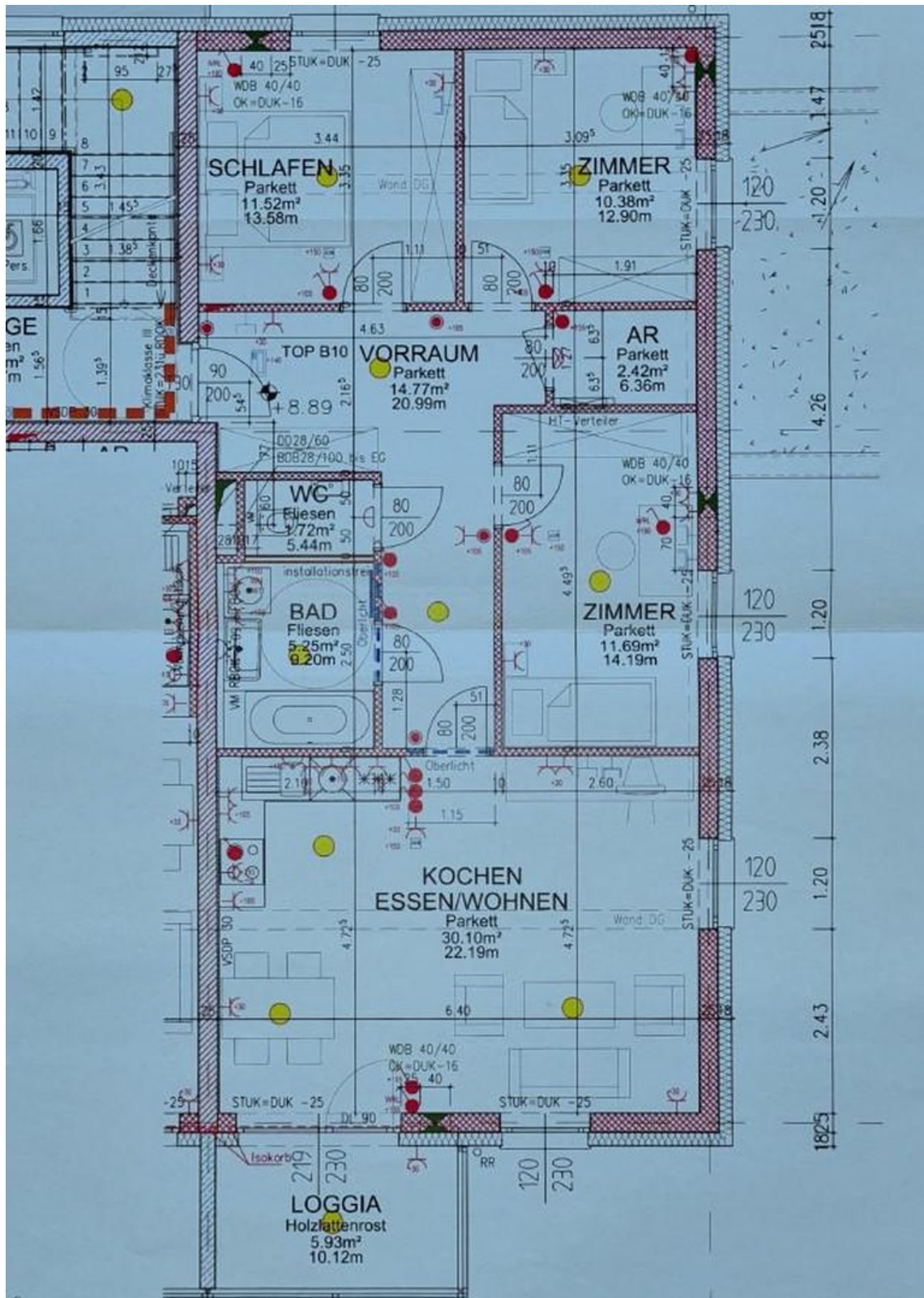
Bad



Schlafzimmer 2 / Büro

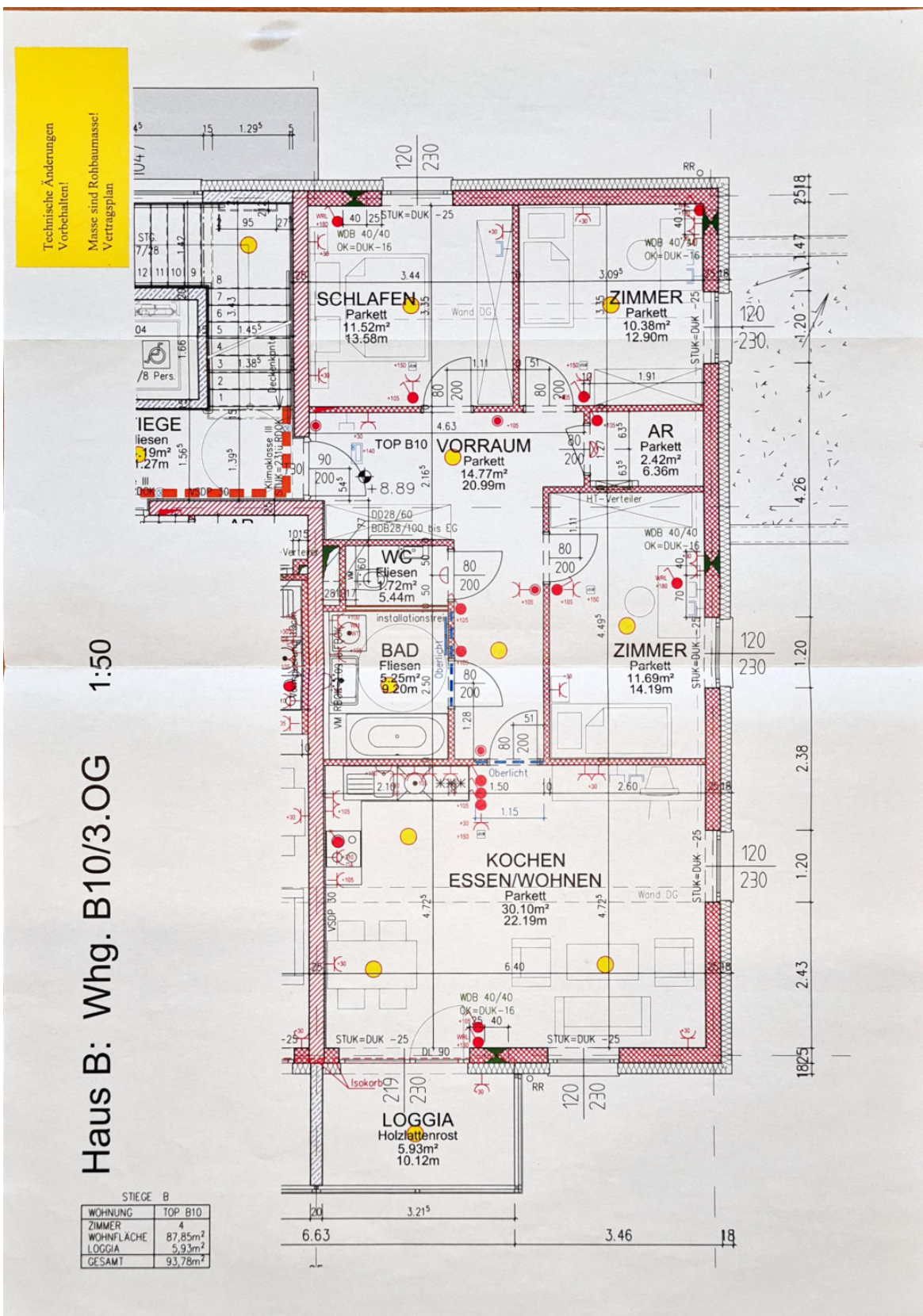


# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

Wohnbau für's Leben



Wohnpark Zechmeisterstraße

## Wohnung Nr. B/03/EG

Wohnfläche	69,17 m²
Loggia	6,42 m²
Wohnnutzfläche	75,59 m²
Garten	17,28 m²

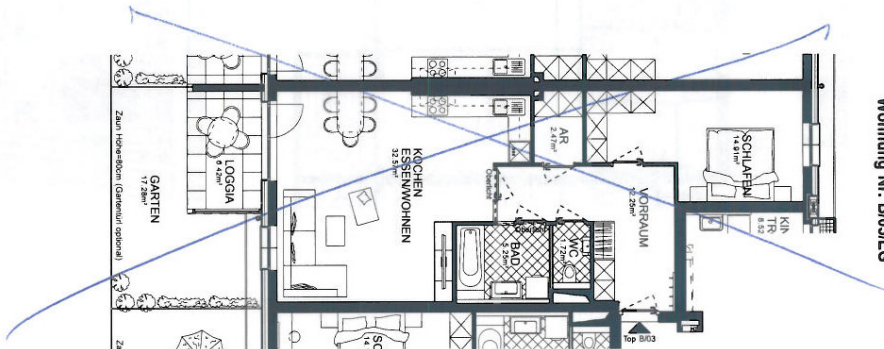
## Wohnung Nr. B/07/2.OG Wohnung Nr. B/10/3.OG

Wohnfläche	87,85 m²
Loggia	5,93 m²
Wohnnutzfläche	93,78 m²

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Badzeieneinrichtung, stellen eine unverbindliche Einrichtungsvariante dar und sind, soweit sie nicht in der Ausstattungstabelle angegeben sind, nicht in der Standardausstattung enthalten! Geringfügige Änderungen vorbehalten.

**NORIKUM**  
Rufen Sie an & lassen Sie sich beraten! Nähere Informationen von Ihrem persönlichen Berater, Hm. Daniel Mayrhuber Tel. +43 864 3002809 oder im Internet unter [www.norikum.at](http://www.norikum.at)

## Wohnung Nr. B/03/EG



## Wohnung Nr. B/07/2.OG Wohnung Nr. B/10/3.OG

