

# Magic

4030 Linz, Wohnung zur Miete

Objekt ID: 3002



**BOSS**  
IMMOBILIEN  
• Beratung • Organisation • Service •



**provisionsfrei**

Wohnfläche ca.: **67,28 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2**



# Magic

Objekt ID	3002
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Denkstraße 51 (GKK Linz Kleinmünchen) 4030 Linz Oberösterreich
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	12
Wohnfläche ca.	67,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2018
Zustand	neuwertig
Bauweise	Massiv
Heizwärmebedarf (HWB)	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,75 (Klasse A)
Maximalmietdauer	3 Jahre
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Dusche, Fahrradraum, Fertigparkettboden, Flachdach, Fliesenboden, Massivbauweise, Neubau, Personenaufzug, Rollstuhlgerecht, Seniorengerecht, Wasch-/Trockenraum
Summe Miete netto	645,06 EUR
Summe Miete MwSt.	64,51 EUR
Betriebskosten netto	154,03 EUR
Betriebskosten MwSt.	15,40 EUR
Gesamtmiete netto	799,09 EUR
Gesamtmiete MwSt.	79,91 EUR



Gesamtmiete	879,00 EUR
Kaution	2.700,00 €
Mieterprovision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.



# Objektbeschreibung

## > Linz | Wohnung | Mieten <

Es erwartet Sie eine zauberhafte Wohnung, die Modernität und Komfort vereint. Das vor wenigen Jahren errichtete Haus, strahlt zeitgemäße Eleganz aus und verspricht ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Mit großzügigen 67 m<sup>2</sup> und 2 Zimmern bietet diese Wohnung den perfekten Raum für Ihr Leben. Eine atemberaubende Fensterfront durchflutet die Räume mit Licht und lässt sie in strahlender Helligkeit erstrahlen. Die südwestliche Ausrichtung verspricht sonnenverwöhnte Tage die Sie von Ihrem eigenen privaten Rückzugsort aus genießen können. Sie haben die Freiheit, Ihr neues Zuhause nach Ihrem Gusto zu gestalten.

Die vorhandene Küche (ohne Elektro Geräte) kann ohne Ablöse übernommen werden, ebenso die Möbel im Badezimmer und dem TV Schrank.

Der Luxus des Aufzugs erhebt Sie mühelos in Ihre neue Oase, gelegen auf der ersten Etage, wo Sie sich in stilvollem Ambiente wiederfinden. Ihr persönliches Kellerabteil bietet praktischen Stauraum. Ein zusätzlicher Trocken- und Fahrradraum steht allen Bewohnern zur Verfügung, um den Alltag zu erleichtern und ein Gemeinschaftsgefühl zu fördern.

## Lage

Im Stadtteil Kleinmünchen entstand im Jahr 2018 dieses moderne Wohn- und Geschäftshaus mit bester Infrastruktur.

In der näheren Umgebung laden zahlreiche Cafés und Restaurants zum Verweilen ein und auch für Einkaufsmöglichkeiten ist gesorgt. Außerdem spazieren Sie nur wenige Minuten zur Straßenbahn und somit erreichen Sie auch schnell und einfach das Linzer Stadtzentrum.

## Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Heizkosten werden direkt mit der LinzAG Fernwärme verrechnet.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet.

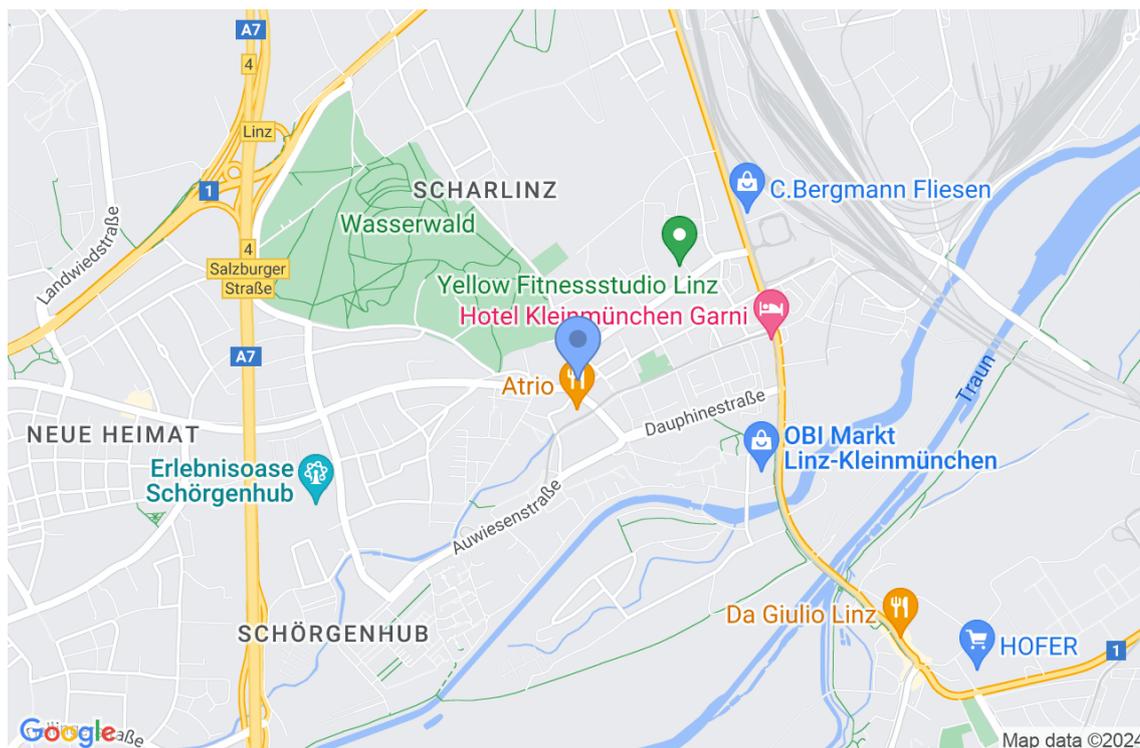
Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



# Lage





01 Titelbild



01 Titelbild



10 Wohnen



11 Wohnen



11 Wohnen



26 Schlafzimmer





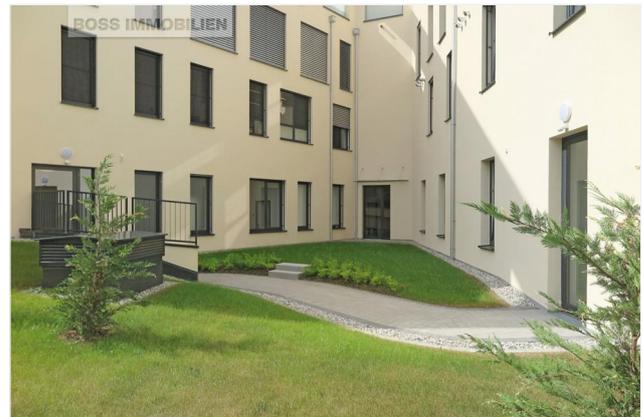
26 Schlafzimmer



41 Bad



05 Ansicht



05 Außenansicht

A professional advertisement for Alexander Hahn, a real estate agent. It includes a photo of him, the BOSS IMMOBILIEN logo, and contact information.

**BELLEVue**  
Awards  
2022

**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Kooperation • Service • Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Hahn**  
+43 699 166 33 655  
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [f](#) [t](#) [i](#)

Alexander Hahn, 0699 166 33 655



# Grundriss

Grundriss Denkstraße 51, Top 12



3. OG  
2. OG  
1. OG  
EG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



**Top 12**  
Denkstraße 51, 4030 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

