

Willkommen in der 3er WG mit Gartengenuss!

Zentrale Lage und super Verkehrsanbindung.

Lage

Fußläufig erreichen Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés sowie Restaurants. Mit der Straßenbahnlinie 1,2 gelangen Sie in weniger als 8 Minuten zum Taubenmarkt/Landstraße. Sowohl die Wiener- als auch die Unionkreuzung sind vor der Haustür. Der Linzer Hauptbahnhof ist ebenso in weniger als 4 Minuten erreichbar. Der Autobahnanschluss ist in unmittelbarer Nähe (siehe Lageplan unten).

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Busse 41, 43, 46
- Straßenbahnlinien 1,2
- Bahnhof (Fußweg 4 min)

Beschreibung

Die gepflegte Innenstadtwohnung, mit teilweise Blick in den begrünten Garten sowie einem großen Balkon (14m² neu errichtet) liegt im 2 OG eines im Jahre 1900 erbauten, gepflegten Altbaus. Die Aufteilung eignet sich perfekt für eine Wohngemeinschaft für 3 Personen. Auf ca. 102m², (West- und Ostausrichtung) befindet sich ein Zimmer westseitig, 2 Zimmer mit Blick in den Garten (1 davon mit Balkon), ein Vorzimmer, großes südwestseitiges Wohnzimmer, Bad mit Badewanne und Waschmaschine, WC, sowie ein Kellerabteil. Der Entreebereich ist hell und schön gestaltet.

Der gepflegte Allgemeingarten ist für ruhige Stunden bestens geeignet. Autos können entweder in der Kurzparkzone oder am Privatparkplatz (zzgl. etwa € 80,--) abgestellt werden. Für die Fahrräder ist ein gesonderter überdachter Abstellbereich direkt beim Wohnhaus neu errichtet worden.

Eckdaten

Wohnraum:	Ca. 102 m ²	Nutzungsart:	Wohnung
Etage:	2. Stock	Heizung:	Gas (FW ab 2027)
Zimmer:	4	Bauart:	Altbau (1900)
Bad:	1	Zustand:	gepflegt
WC:	1	Letzte Sanierung:	2025
Küche:	1		(laufend)
Balkon:	1		

Ausstattung

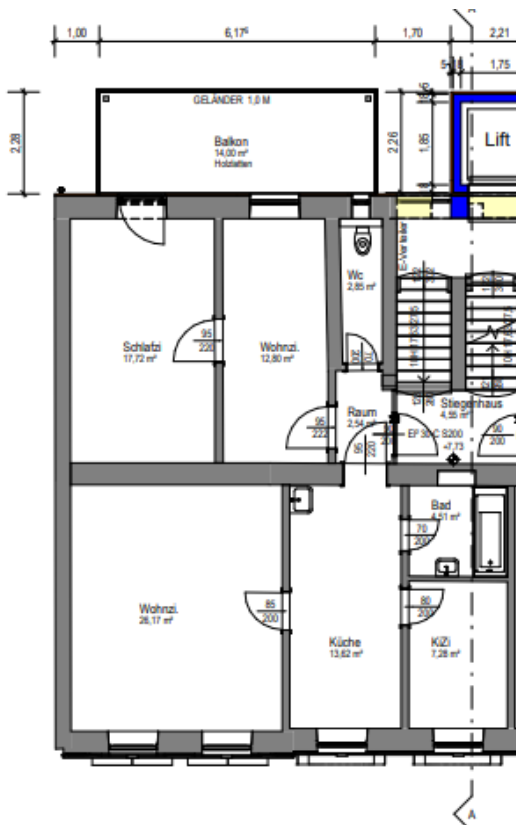
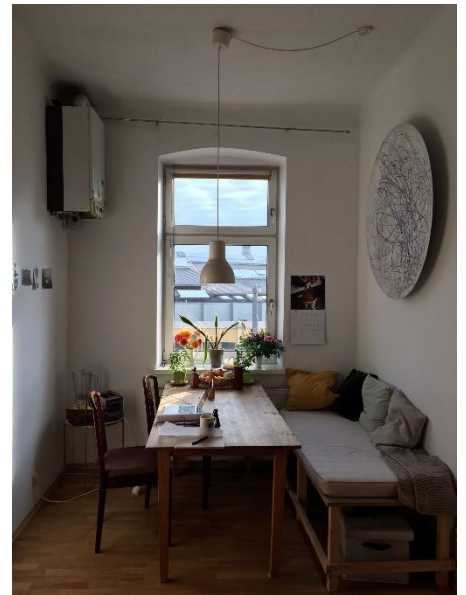
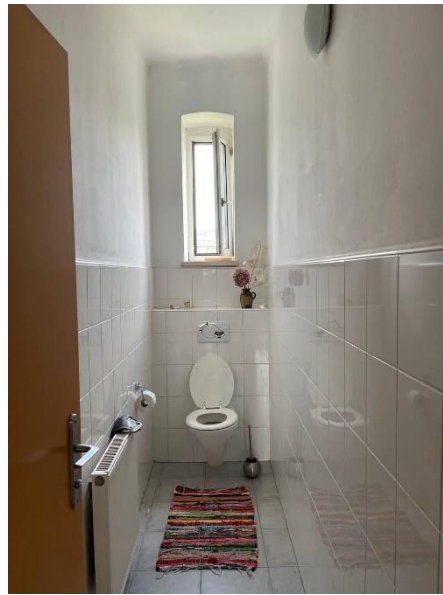
Boden:	Parkett, Vinyl, Fliesen	Küche:	inkl. Backrohr, Geschirrspüler
Ausblick:	Grünblick, Straße	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Bahnhof-Nähe, Gartennutzung, Kellerabteil, Carport Fahrräder
Bad:	Badewanne und Anschluss WM		
Lift:	Ab November 2025		

Preisinformationen

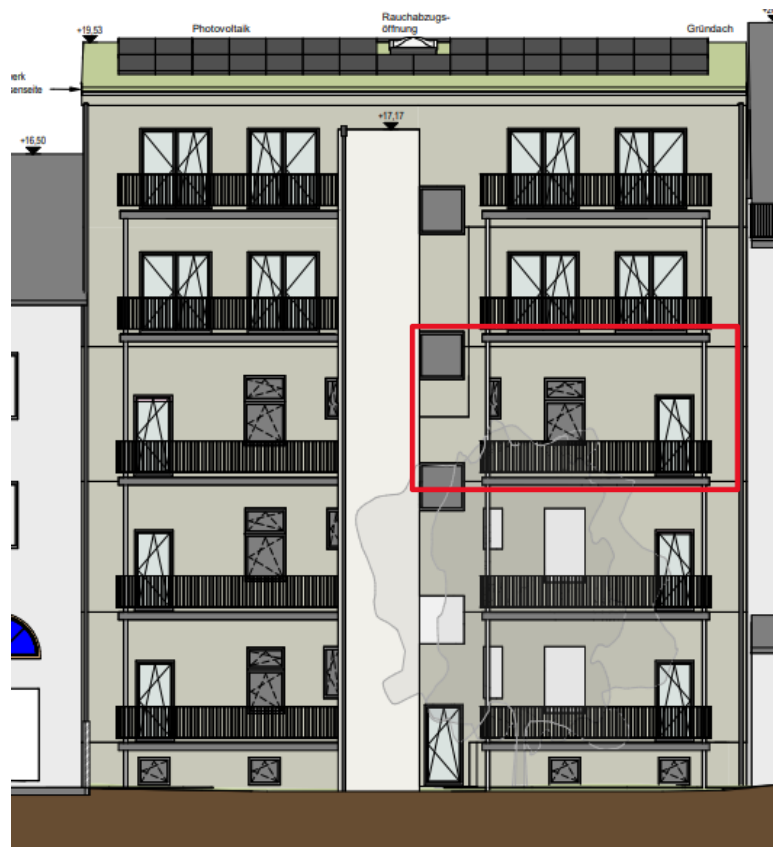
Mietpreis:	€ 740,--	keine Provision und Ablöse
Betriebskosten:	€ 190,--	Mietvertrag auf 5 Jahre
Kaution:	€ 2.500, --	Ab August 2025

Fotos (Vermietung erfolgt grössteils unmöbliert!)





2. Obergeschoss



Nordostansicht

Lage: Wienerstraße 29, 2 OG, 4020 Linz



Kontakt: Linus Pilar, linus.pilar@gmx.at od. +43 664 515 8727