

Altbaujuwel auf der Gugl! 160 m<sup>2</sup> WNFL + 12 m<sup>2</sup> Balkon, Küche möbliert, barrierefrei! Klima! Garage optional!



LAGE

**Ort:** Linz  
**Straße:** Auf der Gugl 7

PREISE

**Gesamtmiete:** € 3.124,18  
**Miete:** € 2.502,24  
**Heizkosten:** € 230,54  
**Betriebskosten:** € 621,94  
**Gesamtbelastung:** € 3.354,72  
**Kaution:** 10100 Euro  
**Provision:** provisionsfrei

FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 160,10 m<sup>2</sup>  
**Balkon Fl. ca.:** 12,26 m<sup>2</sup>

DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** Sofort beziehbar  
**Bäder:** 2  
**Barrierefrei:** ja  
**Einbauküche:** ja  
**Fahrstuhl:** ja  
**Teilmöbliert:** ja  
**Keller:** ja  
**Heizung:** Zentralheizung  
**Befuerung:** Wärmepumpe  
**Heizwärmebedarf:** 52,29 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 0,882  
**Boden:** Parkett

Diese stilvolle, generalsanierte Altbauwohnung im prachtvollen Jahrhundertwendehaus lässt keine Wünsche offen. Sie vereint den Charme der Vergangenheit mit modernstem Wohnkomfort! Hochwertige Materialien, edle Böden und eine durchdachte Innenarchitektur schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Überzeugend ist vor allem das offene Raumkonzept, bei dem das lichtdurchflutete Wohnzimmer nahtlos in den Essbereich und die designorientierte Küche übergeht. Von der Küche aus gelangt man direkt auf den Balkon mit Baumschatten. Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer und Bad, ausgestattet mit Dusche und Badewanne, sowie einem angrenzenden Schrankraum und Balkon, vom Bad begehbar. Zudem bietet sie ein komfortables Kinderzimmer mit eigenem Bad. Ein besonderes Highlight im Objekt ist auch die moderne Galerie. Über eine Luftwärmepumpe wird die Fußbodenheizung betrieben. Zur Kühlung steht eine wohnungseigene Multisplit-Kühlanlage zur Verfügung. Mit dem Lift gelangt man barrierefrei in die Wohnung. Garage optional um € 91,52/Monat.



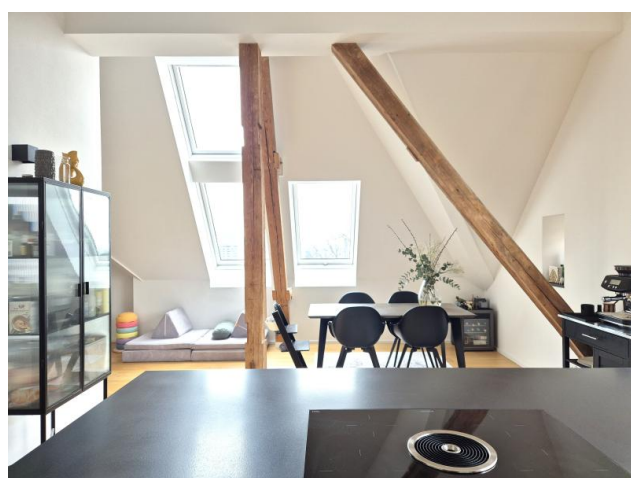
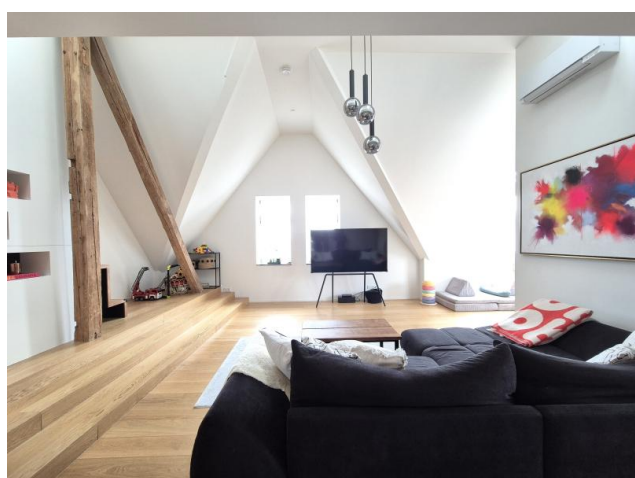
**Gerlinde Lanzerstorfer**

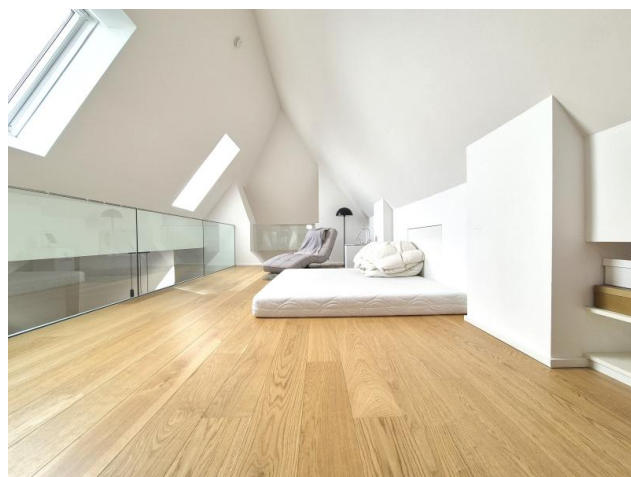
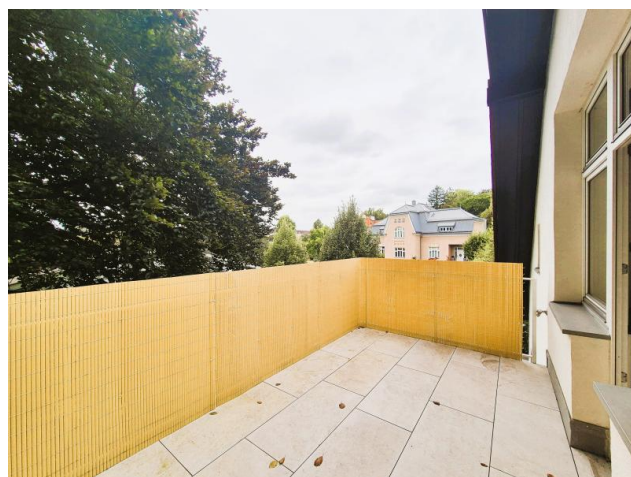
**Geschäftsführerin**

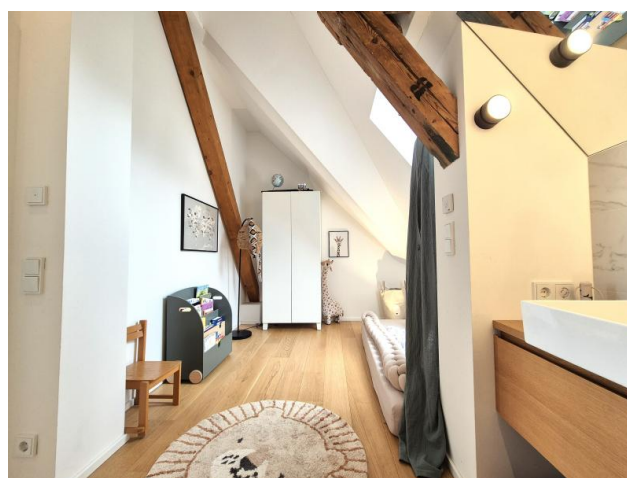
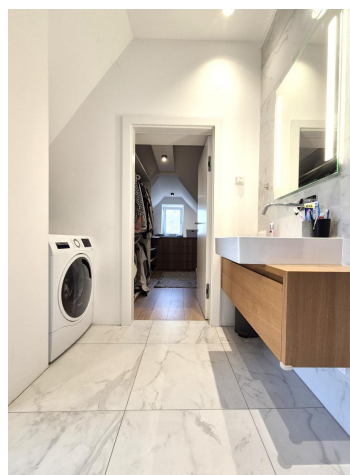
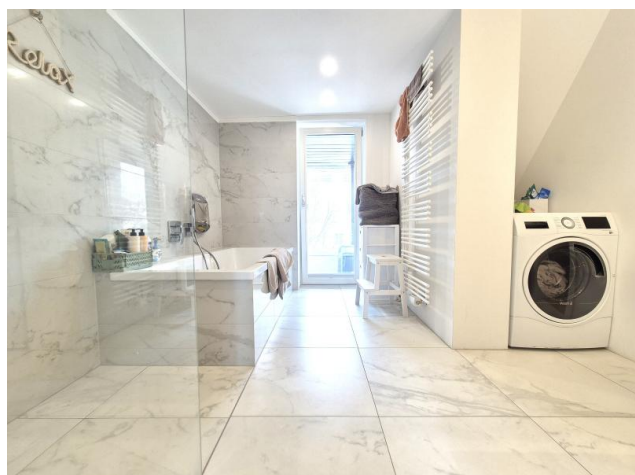
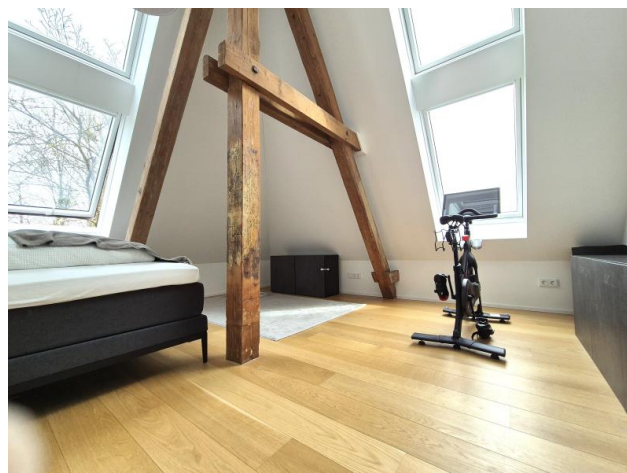
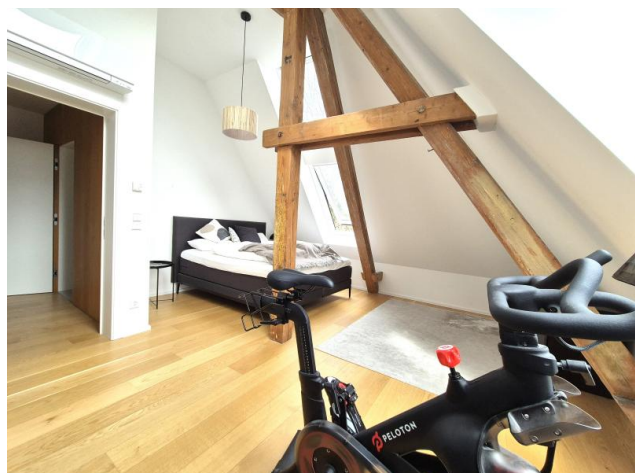
📞 0676 / 5480519

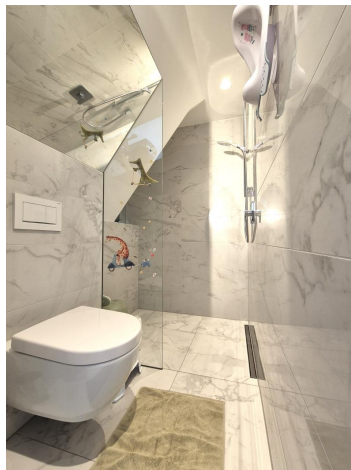
🌐 <http://www.donau-immobilien.at>

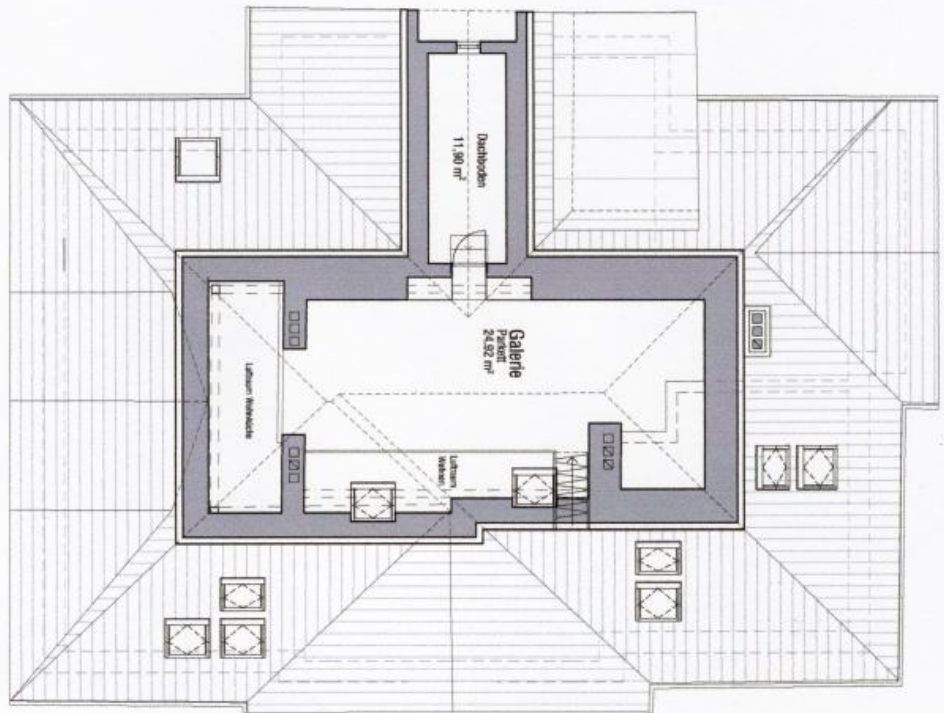
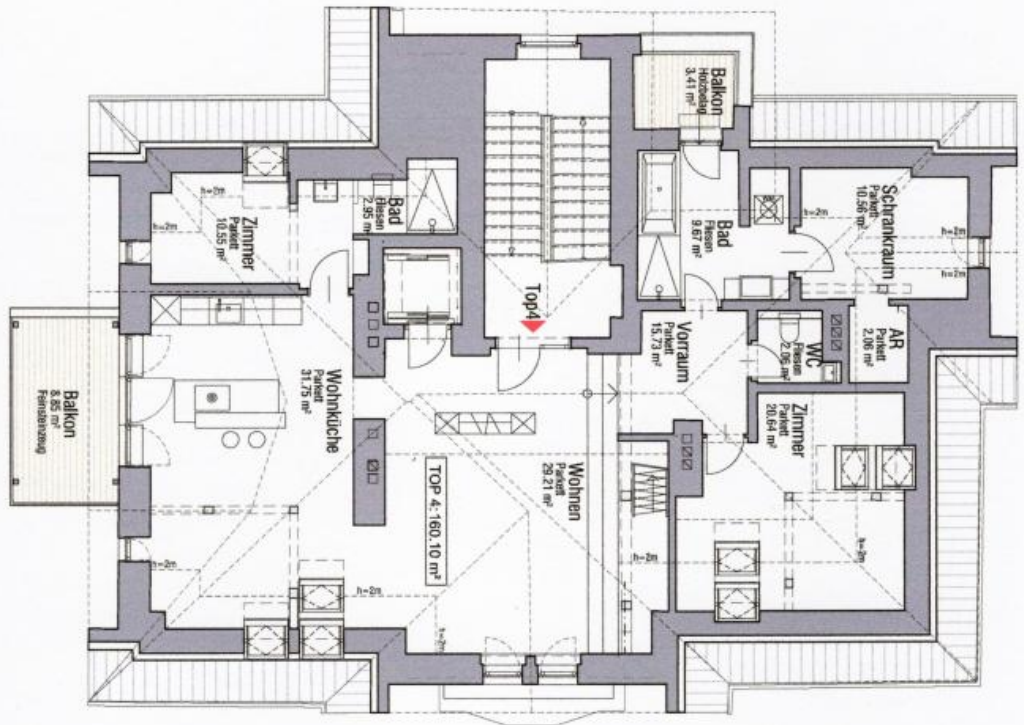
✉ [lanzerstorfer@donau-immobilien.at](mailto:lanzerstorfer@donau-immobilien.at)











Maßstab 1:100



Vorläufige Ausführungsbedingungen

Auf der Gugl 7 Linz

Dachgeschoss und Galerie - PH-Wohnung Top 4

aichberger architektur ZT GmbH

3100 u. adlw. Mühlengasse 53 | tel 0680 33010 250 | email office@aich.at | www.aichberger-architektur.at