

IHRE WOHNUNG IN DEN PROMENADEN GALERIEN

Lage / Mietgegenstand: Exklusive 4-Zimmer-Maisonettewohnung im 4. und 5. Obergeschoß mit großzügigen Terrassen und privater Dachterrasse.

Vermittlungstyp: Mietwohnung mit einer Befristung von 5 Jahren. Nach Ablauf des ersten Mietjahres ist eine Kündigung jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

Wohnnutzfläche: Wohnfläche ca. 112,30 m², zwei Terrassen gesamt 43,40 m² und eine zusätzliche Dachterrasse mit 19,70 m²

Wohnen mit Stil und einzigartigem Ausblick:
Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung (Top 4.03) erstreckt sich über zwei Wohnebenen im 4. und 5. Obergeschoß der Promenaden Galerien und vereint modernes Wohnambiente mit großzügigen Freiflächen.

Raumaufteilung:

4. Obergeschoß

- Einladender Eingangsbereich mit Diele
- Großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit viel Tageslicht
- Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche und WC
- Separates Gäste-WC
- Großzügige Westterrasse für entspannte Nachmittags- und Abendstunden

5. Obergeschoß

- Zwei weitere, vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Praktischer Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum
- Großzügige Ostterrasse – ideal, um die Morgensonne zu genießen

Dachgeschoß

- Exklusive, großzügige Dachterrasse mit herrlichem Panoramablick

Ausstattung und Wohnkomfort:

- Helle, freundliche Räume und modernes, zeitloses Design
- Moderne Einbauküche
- Hochwertige Echtholzböden in den Wohnbereichen
- Großzügige Raumhöhen für ein angenehmes Wohngefühl
- Elektrische Raffstores an sämtlichen Fenstern
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- Durchdachte und komfortable Raumaufteilung auf zwei Wohnebenen
- Erstklassige Innenstadtlage mit urbaner Lebensqualität
- Eigenes, großzügiges Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Fahrradraum im angeschlossenen Bauteil
- Bequemer Zugang über Lift in die hauseigene Tiefgarage

Mietbeginn: ab Dezember 2026

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietzusammensetzung:

Netto-Hauptmietzins Wohnung	€	1.903,39
Netto-Hauptmietzins Küche	€	108,83
Netto-Hauptmietzins Fußbodenkühlung	€	25,75
Netto-Hauptmietzins Terrasse	€	262,69
Netto-Hauptmietzins gesamt	€	2.300,66
Betriebskosten-Akonto € 2,50/m²	€	280,75
Zwischensumme	€	2.581,41
zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (dzt. 10 %)	€	258,14
Zwischensumme Hauptmietzins inkl. Betriebskosten	**€**	**2.839,55**
Heiz-, Warmwasser- (und Kühl) kosten-Akonto € 1,50/m²	€	168,45
zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (dzt. 20 %)	€	33,69
Zwischensumme Heiz-, Warmwasser-, Kühlkosten	**€**	**202,14**
Gesamt-Mietzins brutto	**€**	**3.041,69**

Wertsicherung: VPI 2025 – Erhöhung jährlich zum 1.4. (erstmalig zum 1.4.2027)

Kontakt:

Wimmer Immobilien Service GmbH
Promenade 23, 4020 Linz - www.wimmerimmobilien.at

Ansprechpartner:
Susanne Sattmann-Baert, MSc
Tel: 0732 / 7805 DW 216, s.sattmann@nachrichten.at

Nikola Rittenschober, BA
Tel: 0732 / 7805 DW 218, n.rittenschober@nachrichten.at







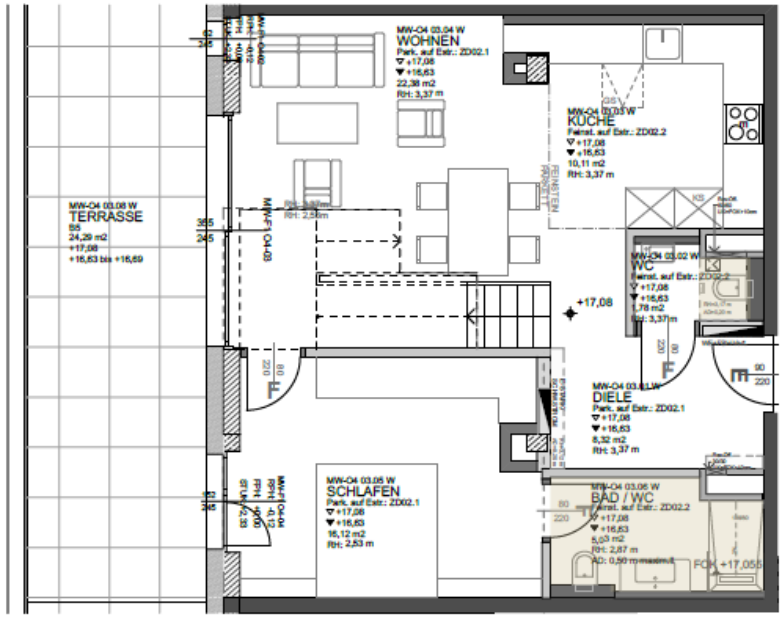




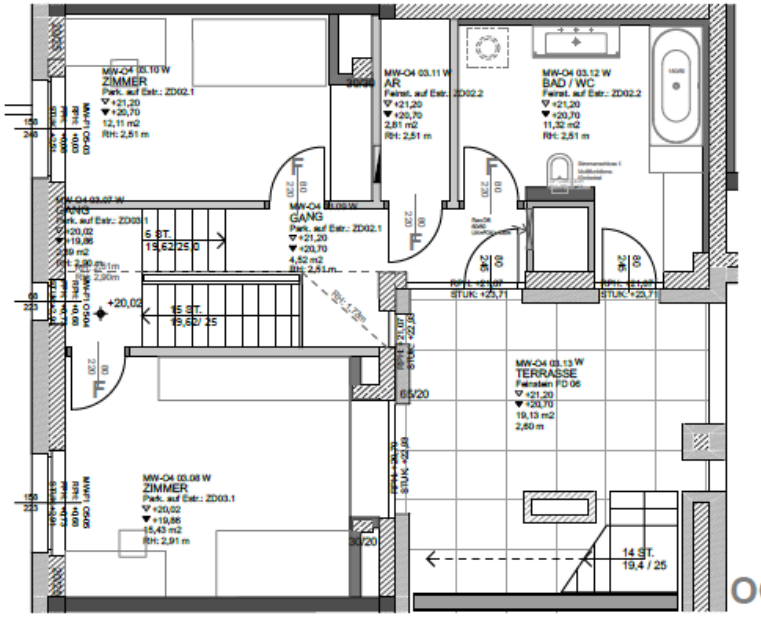




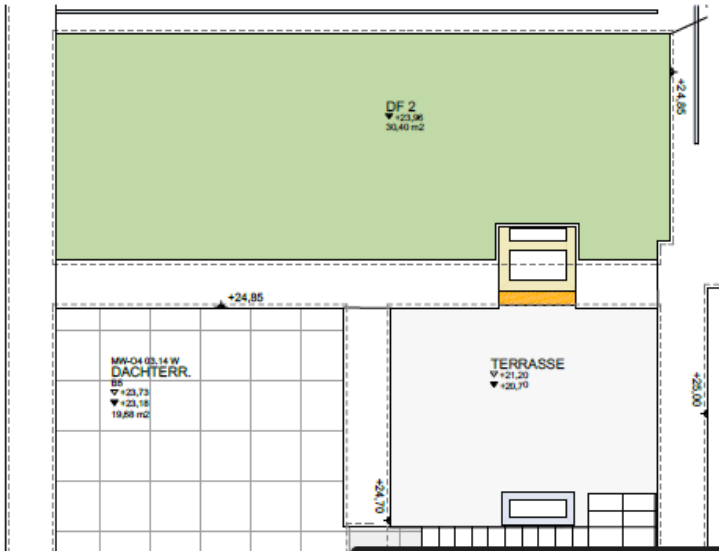




OG 4



OG 5



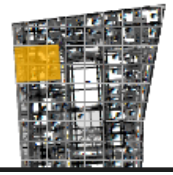
HINWEIS: Die Planbemaßung sowie die Raumflächen sind als Rohbaumaße angegeben, welche im Zug des Innenausbaus noch geringfügig abgeändert werden können.
Weiters sind die Putzstärken nicht berücksichtigt.
Für die Möblierung sind Naturmaße zu nehmen!

WOHNUNG 4.3
OG 4/ OG 5/ DG
112,3 m²

Terrassen
OG 4: 24,3 m²
OG 5: 19,1 m²
DG: 19,7 m²

Terrassen: Bei der Auflistung der Terrassenflächen wurde die Grundfläche der Treppe nicht abgezogen!

1m 5m



Architekt DI Gerhard Galler & Architekt DI Heinz Lang
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker
5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 71
email: architektur@halle1.at
Tel.: 0662/833414

HALLE1

PROJEKT:	**PROMENADEN GALERIEN - WIMMER MEDIEN**
PLANART:	IMMOBILIENPLÄNE MEDIEN FORUM WEST
BEREICH:	WOHNUNG 4.3