

**Sonnige Gartenwohnung am Naherholungsgebiet  
Wasserwald Erstbezug Schumannstraße – provisionsfrei  
mit Kaufoption (9000 Euro Bau-/Grundkostenbeitrag, tlw.  
refundierbar)**



**Objektnummer: 6650/26594**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schumannstraße 49
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	41,41 m <sup>2</sup>
Keller:	4,36 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Gesamtmiete	999,59 €
Kaltmiete (netto)	758,39 €
Kaltmiete	908,72 €
Betriebskosten:	150,33 €
USt.:	90,87 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

**Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder**

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

T +43 (0)50 338 6011



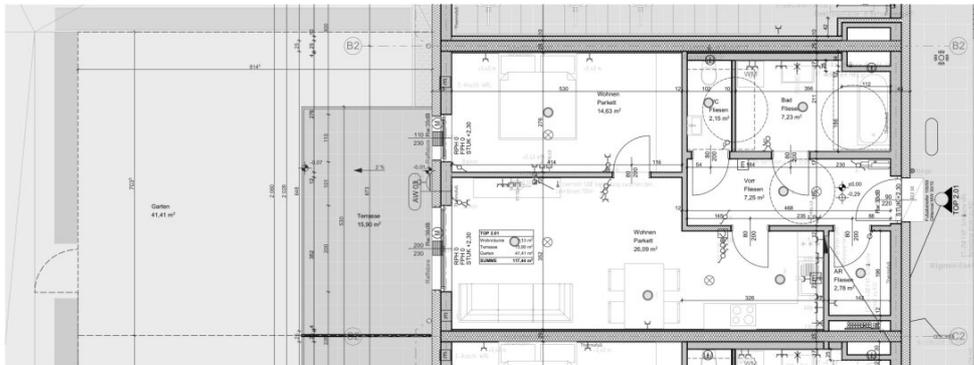




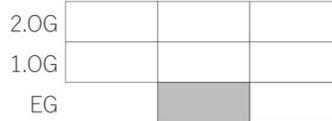
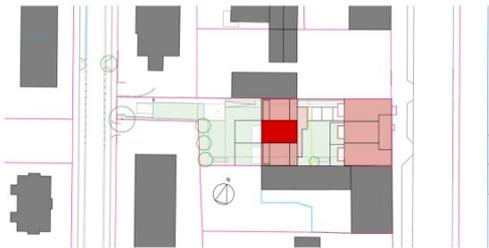
# WB Schumannstraße / TOP 2.01

## Legende Elektrotechnik

- ⊗ Ausrichter empfang
- ⊗ Kanal-Konverter
- ⊗ Wechselrichter
- ⊗ Stromzähler
- ⊗ Kreuzschalter
- ⊗ Zeitschalter Taster
- ⊗ Wand-Drehkontakt
- ⊗ Taster beleuchtet
- ⊗ Lichtschalter
- ⊗ Schloßschalter
- ⊗ FRS-Schalter einloch
- ⊗ Schutzkontaktleuchte einloch
- ⊗ Schutzkontaktleuchte zweiloch
- ⊗ FRS-Schalter mit Klappdeckel einloch
- ⊗ FRS-Schalter mit Klappdeckel zweiloch
- ⊗ E-Anschluß 6/10V
- ⊗ E-Anschluß 230V
- ⊗ E-Anschluß 3-fach
- ⊗ Leuchtenumgebung
- ⊗ Phosphorleuchte mit integriertem Lichtleiter
- ⊗ Lüfter mit Nachtbetrieb
- ⊗ Taster
- ⊗ Lichtsensor
- ⊗ Einloch-Steckdose
- ⊗ TELEFON-ANSCHLÜSSE
- ⊗ TV-ANSCHLÜSSE
- ⊗ Telefonanschlüsse
- ⊗ Schließfach
- ⊗ Antennenkabel
- ⊗ SAT-Linien mit Inngang
- ⊗ Telefon-Leitungen mit Vorkabel
- ⊗ Multimediale TV-Telefon-Netzwerk
- ⊗ Insektenschutz
- ⊗ Aussparungshülse
- ⊗ Klingel
- ⊗ Öffentliche Telefonzelle
- ⊗ Datenleuchte
- ⊗ Wandleuchte



M 1:1000



Wohnungstyp	TOP 2.01
Wohnfläche	60,13 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,90 m <sup>2</sup>
Garten	41,41 m <sup>2</sup>
Kellerabteil 09	4,36 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Helle Gartenwohnung am Naherholungsgebiet Wasserwald

### Erstbezug Schumannstraße – provisionsfrei mit Kaufoption:

Direkt am Rande des Linzer Wasserwalds in der Schumannstraße hat die WAG im Jahr 2023 fünf neue Mietwohnungen in Optimalergiebauweise errichtet. Eine provisionsfreie Gartenwohnung mit Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz samt E-Lade Vorbereitung steht zum sofortigen Bezug noch zur Verfügung.

Die Gartenwohnung in Grünlage ist über einen freundlichen Laubengang erschlossen. Durch den gemütlichen Wohn-Ess- und Küchenbereich erreicht man die süd-westseitige Terrasse mit anschließendem Garten, wo Sie die Abendsonne so richtig genießen können. Ein angenehmes Raumklima durch die integrierte Wohnraumlüftung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die hochwertige Ausstattung (Echtholzböden, hochwertige Armaturen in Badezimmer/WC) garantieren ein Wohlfühlklima auf höchstem Niveau. Weiteres Plus: Geringe Betriebskosten durch die Niedrigenergiebauweise. (HWB A, 34 kWh/m<sup>3</sup>)

### Ihre Lage:

Die Gartenwohnung besticht auch durch ihre hervorragende Lage: Nahversorger, Schulen, Spielplätze Ärzte bzw. ein Ärztezentrum sowie Gasthäuser und Cafes befinden sich unmittelbarer Nähe, alltägliche Besorgungen sind so auf kurzem Wege optimal zu erledigen. In nur wenigen Gehminuten erreicht man zudem das Linzer Erholungsgebiet „Wasserwald“, das zu sportlichen Aktivitäten und Familienausflügen einlädt.

Von der Schumannstraße aus ist der gesamte Großraum Linz durch die unmittelbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn 1 und 2 in nächster Nähe) in alle Richtungen sehr gut erreichbar. Die A7 ist nur fünf Autominuten entfernt.

### Ihre Wohnung:

- Wohnfläche: 60,13 m<sup>2</sup>, Eigengarten: 41,41 m<sup>2</sup>, Terrasse: 15,90 m<sup>2</sup>
- Vorraum
- geräumiges Schlafzimmer
- heller Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten

- Badezimmer mit Wanne
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz

### **Attraktive Kaufoption – Wohnen auf Probe:**

Das Mietangebot bietet Ihnen zusätzlich zur unbefristeten Miete eine vertraglich zugesicherte Kaufoption (EIGENTUM STATT MIETE) nach 10 Jahren und ermöglicht Ihnen so, die Wohnung und das Umfeld bei Kaufinteresse vorab kennenzulernen und bereits frühzeitig in Ihre eigenen vier Wänden zu investieren.

### **Kosten:**

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 999,56 (exkl. Heizung und Warmwasser)

Dazugehöriger Tiefgaragenstellplatz: €105,54 /Monat

Der Baukostenbeitrag von € 4.557,67 ist einmalig zu entrichten, im Falle eines Auszugs wird dieser (Abschreibung 1%/ Jahr) zurückerstattet, im Falle eines Kaufs wird der Beitrag dem Kaufpreis gutgeschrieben. Der Grundkostenbeitrag in der Höhe von € 4.442,33 ist einmalig zu entrichten, im Falle eines Auszuges wird dieser (zu 100%) zurückerstattet, im Fall eines Kaufs wird der Betrag dem Kaufpreis gutgeschrieben.

Der Kaufpreis bestimmt sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufes abzüglich eines Abschlages von 5%.

Der Verkehrswert wird durch einen von der WAG bestellten gerichtlich beeidigten Sachverständigen festgelegt.

### **IHR WAG IMMOBILIEN VORTEIL:**

- Erfahrung seit Jahrzehnten
- komplette Baubetreuung durch uns
- Architektenplanungen

- unbefristeter Mietvertrag
- Optimale Lage, beste Infrastruktur
- Optimalenergiebauweise HWB 34 kWh/(m²a), fGee 0,82
- Hochwertige Echtholzböden in allen Wohnräumen
- Wohnraumlüftung
- Sanitäre Einrichtung mit TOP-Marken
- Die Wohnungen verfügen über Balkone/Terrassen bzw. Eigengärten
- Kellerabteile
- Kinderwagenabstellplätze
- Tiefgaragenplätze mit E-Lade-Vorbereitung
- Grünlage

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Sonntagbauer und Frau Eder gerne zur Verfügung.

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <275m

Apotheke <825m

Krankenhaus <1.900m

Klinik <1.900m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <600m

Schule <275m

Universität <3.650m

Höhere Schule <4.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <1.200m

Einkaufszentrum <1.525m

### **Sonstige**

Bank <525m

Geldautomat <525m

Post <1.425m

Polizei <1.300m

### **Verkehr**

Bus <350m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <2.025m

Autobahnanschluss <1.400m

Flughafen <3.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap