

## **Viel Platz im 3.OG! Ökologische Neubauwohnung in Massivholzbauweise mit Lehmputz und Top Ausstattung**



**Objektnummer: 5072/311**

**Eine Immobilie von Stöttinger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Kremsmünsterer Straße 52                |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4030 Linz                               |
| Baujahr:                      | 2023                                    |
| Wohnfläche:                   | 103,14 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 2                                       |
| Keller:                       | 2,94 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 30,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A++</b> 0,43                         |
| Gesamtmiete                   | 1.697,17 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.697,17 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.697,17 €                              |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Stöttinger**

Stöttinger Immobilien  
Streiningerstraße 14  
4655 Vorchdorf













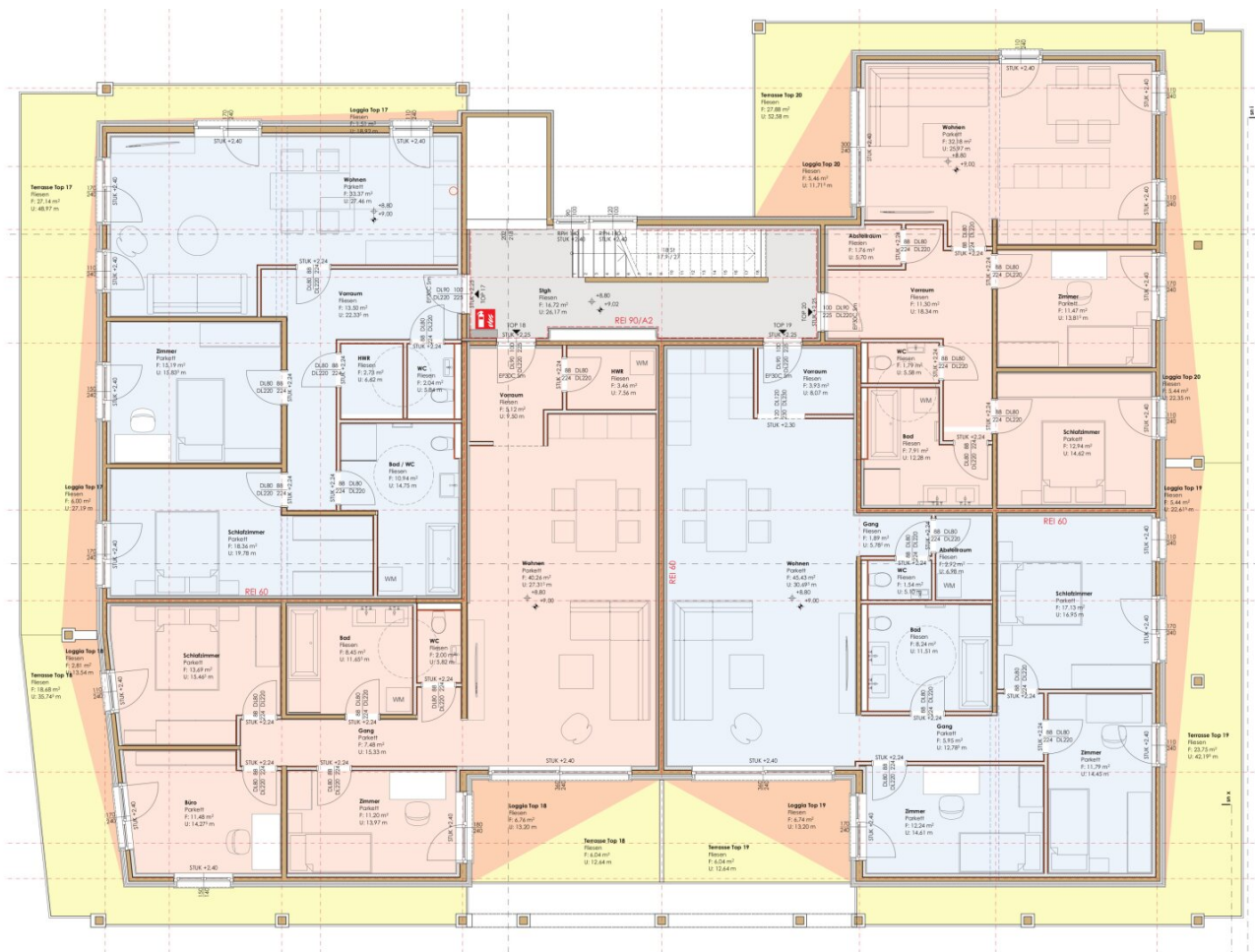


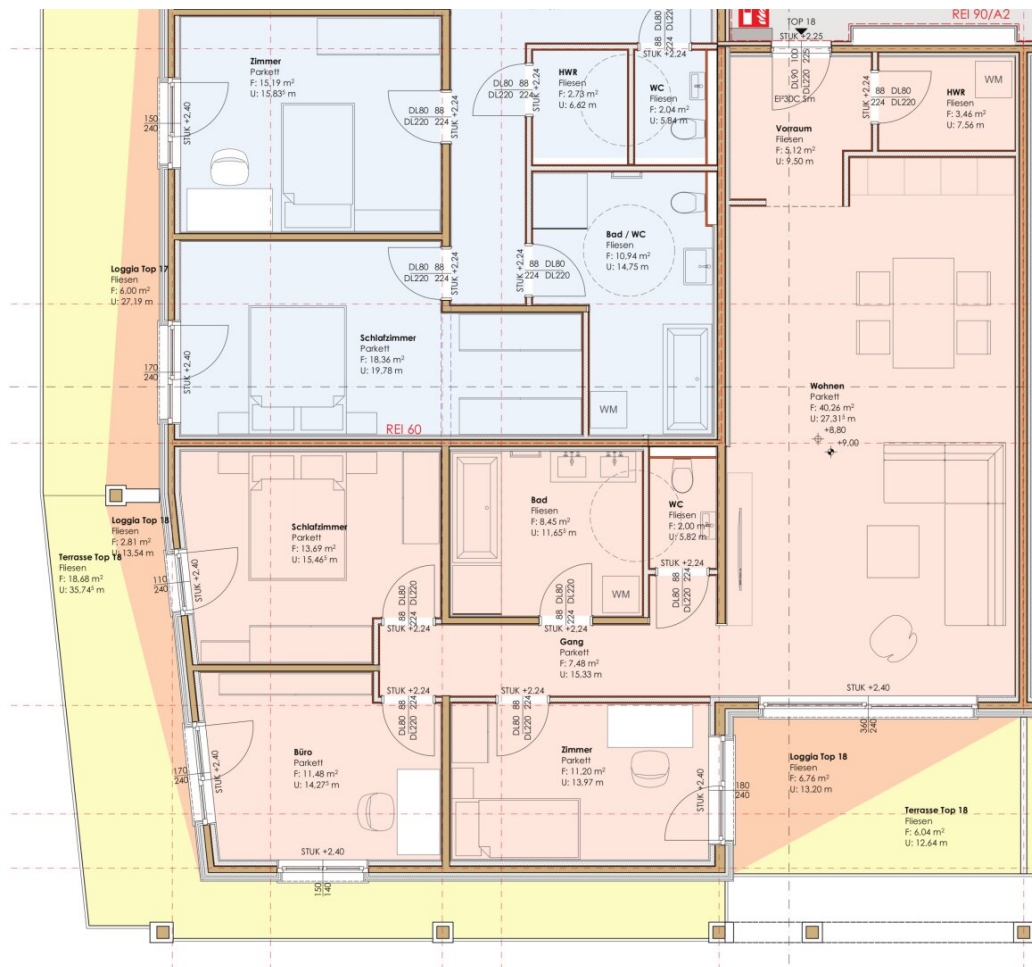














# Objektbeschreibung

Link zur Projektseite:

<https://www.stoettinger-immobilien.at/wohnbauprojekt/13318876?from=1273252>

Die Bilder sind von der entsprechenden Wohnung

Ökologische Neubauwohnung in Massivholzbauweise mit Lehmputz und Top Ausstattung

In dieser in ökologischer Bauweise errichteten, modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnung, können Sie sich wie zu Hause fühlen. Die Wohnung bietet Ihnen ein komfortables Leben im schönen Linz.

Genießen Sie das angenehme Raumklima und den Komfort in der neu errichteten Wohnung, aufgrund der ökologisch, und sehr hochwertigen Bauweise.

## Highlights

- Ökologische Massivholzbauweise
- Lehmputz
- Photovoltaikanlage mit 30 kWp
- Hochwertige Bodenbeläge
- Holz- Alufenster
- Bezugsfertig
- Auch zum Anlegerpreis erhältlich!

## Weitere Vorteile im Überblick

- Provisionsfrei für die Käufer/Mieter
- Die Wohnungen sind bereits bezugsfertig
- Massivholzbauweise
- Der Lehmputz in den Wohnungen unterstreicht den ökologischen Gedanken und sorgt für ein angenehmes Raumklima
- Der Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis bereits enthalten
- Großzügige Terrassen, Loggien und Balkone mit Keramikplatten 50/100 cm belegt
- Hochwertige Feinsteinzeug Fliesen mit ca. 60/60 bzw. 120/60 cm Wandfliesen
- Hochwertige Eiche Landhausdiele in den Wohnräumen
- Aufzug vom Keller bis in alle Wohngeschoße
- Holz- Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Raffstore bei allen Fenstern an der West- und Südfassade sowie im Dachgeschoß
- Luftwärmepumpe



- Fußbodenheizung: diese kann im Sommer auch zur Kühlung verwendet werden
- Die Hauseigene PV- Anlage trägt zur Reduktion der Betriebskosten bei
- Hochwertige Sanitärprodukte
- 1 frostsicherer Kaltwasseranschluss ist im Außenbereich bei jeder Wohnung
- Hochwertige Elektroausstattung
- Jeder PKW- Stellplatz ist mit einem Leerrohr für eine spätere Ladestation versehen
- Leerrohr für Internet (LIWEST oder Telekom)
- Umzäunung des Eigengartens mit einem Doppelstabmattenzaun, ca. 1,20 m hoch
- Die Gemeinschaftsdachterrasse mit ca. 123 m<sup>2</sup> rundet das Angebot ab
- Ortswasser
- Öffentlicher Kanal

Da die Wohnungen auch noch zum Kauf angeboten werden muss das Mietanbot (welches im Juli unterschrieben wird wenn die Wohnung nicht verkauft wurde) zumindest bis 31. Juli ausgestellt werden.

Verfügbar sind die Mietwohnungen ab August 2024

Die Wohnung kann auch käuflich erworben werden!

Finanzielles:

## Top 18

|                                        |          |            |           |           |                      |  |
|----------------------------------------|----------|------------|-----------|-----------|----------------------|--|
| Wohnfläche<br>in m²                    | 103,14   |            |           |           |                      |  |
|                                        | Netto/m² | Netto      | Ust. in % | Ust. in € | Kosten inkl.<br>Ust. |  |
| Miete inkl.<br>Küche und<br>Tiefgarage | 11       | € 1 134,54 | 10%       | € 113,45  | € 1 247,99           |  |
| Betriebskosten                         | 2,65     | € 273,32   | 10%       | € 27,33   | € 300,65             |  |
| Heizkosten                             | 1        | € 103,14   | 20%       | € 20,63   | € 123,77             |  |
| Kühlung                                | 0,2      | € 20,63    | 20%       | € 4,13    | € 24,75              |  |
| Gesamtmieta                            |          | € 1 531,63 |           | € 165,54  | € 1 697,17           |  |

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten € 5 091,51

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