

**Sonne im Wohnzimmer. Natur vor der Tür. Moderne
4-Zimmer-Mietwohnung mit Südwest-Balkon und zwei
Carports in Kirchschlag**



Objektnummer: 62

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

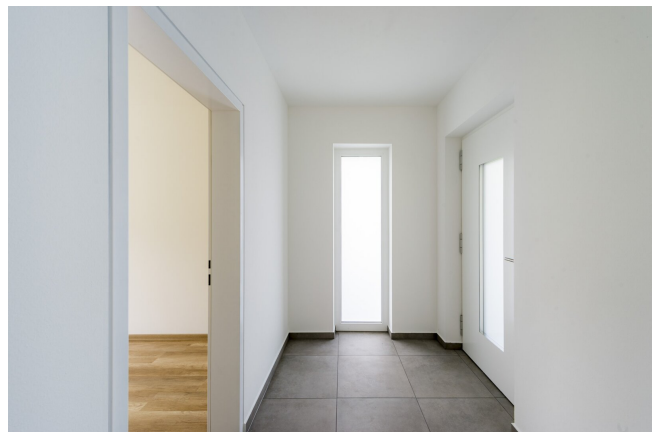
Adresse	Eben 29A
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4202 Kirchschlag bei Linz
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,11 m ²
Nutzfläche:	5,87 m ²
Gesamtfläche:	104,02 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,87 m ²
Heizwärmebedarf:	 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	 0,61
Gesamtmiete	945,00 €
Kaltmiete (netto)	859,09 €
Kaltmiete	859,09 €
USt.:	85,91 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Miete Carports 120 und BK 333, Gesamtmiete 1.398,--

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

















VERKAUFSPLAN Kirchschlag TOP 3 Obergeschoss



TOP 3	91,63 m ²
VR	10,79 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	6,04 m ²
AR	2,25 m ²
Zimmer 1	10,14 m ²
Zimmer 2	10,14 m ²
Schlafen	13,19 m ²
Wohnküche	30,56 m ²
Loggia	6,52 m ²
Balkon	6,52 m ²
Keller 3	5,87 m ²
Nettonutzfläche	104,02 m ²

ASI Immobilien GmbH

Kein Maßstab
Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen
Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufpreises
(Siehe Bauleistungsbeschreibung)
Technische sowie Statistische Änderungen vorbehalten
Koten prüfen, Naturmaße nehmen



VERKAUFSPLAN Kirchschlag Untergeschoss



Nutzflächen	
Technik	8,14 m ²
Trockenraum	5,46 m ²
Fahrräder + KfzWa	27,74 m ²
Keller 1	5,87 m ²
Keller 2	5,87 m ²
Keller 3	5,87 m ²
Keller 4	5,87 m ²
Keller 5	5,64 m ²
Nettonutzfläche	70,46 m ²

ASI Immobilien GmbH

Kein Maßstab
Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen
Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufpreises
(Siehe Bauleistungsbeschreibung)
Technische sowie Statistische Änderungen vorbehalten
Koten prüfen, Naturmaße nehmen

Wohnung TOP 3, Ebene 2B, 4002 Kirchschlag b. Linz

Adresse: Ebene 2B, 4002 Kirchschlag b. Linz
Wohnung: Top 3/3
Zuflucht: Kellerfläche 5,87 m²
Gesamtfläche: 2 Bz, Carport PK + PK

Flächenaufteilung	
VR	10,79 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	6,04 m ²
AR	2,25 m ²
Zimmer 1	10,14 m ²
Zimmer 2	10,14 m ²
Schlafzimmer	13,19 m ²
Wohnküche	30,56 m ²
Loggia	6,52 m ²
Balkon	6,52 m ²
Summe	91,63 m ²

Kostenaufteilung Miete	
Wohnungsmiete	€ 945,00 (inkl.)
2 Bz, Carport	€ 100,00 (inkl.)
Nettonutzfläche	€ 1.100,00 (inkl.)
Gesamtbetrag	€ 1.145,00 (inkl.)

Kostenaufteilung Miete	
Wohnungsmiete	€ 945,00 (inkl.)
2 Bz, Carport	€ 100,00 (inkl.)
Nettonutzfläche	€ 1.100,00 (inkl.)
Gesamtbetrag	€ 1.145,00 (inkl.)

Einkl. Strom, Heizung + Warmwasser (das Eigenheute in jeder Wohnung)



Bei Mietinteressenten, benötigen wir folgende Unterlagen:
• Lichtbild, Einkommensbescheinigung der letzten 3 Monate aller beteiligten Personen
• Kopie Lichtbildbescheinigung (Steuerbescheinigung, Einkommensbescheinigung, Personalausweis)















































EBEN29TM

Mein Freiraum



TOP 3 . GROSSER BALKON

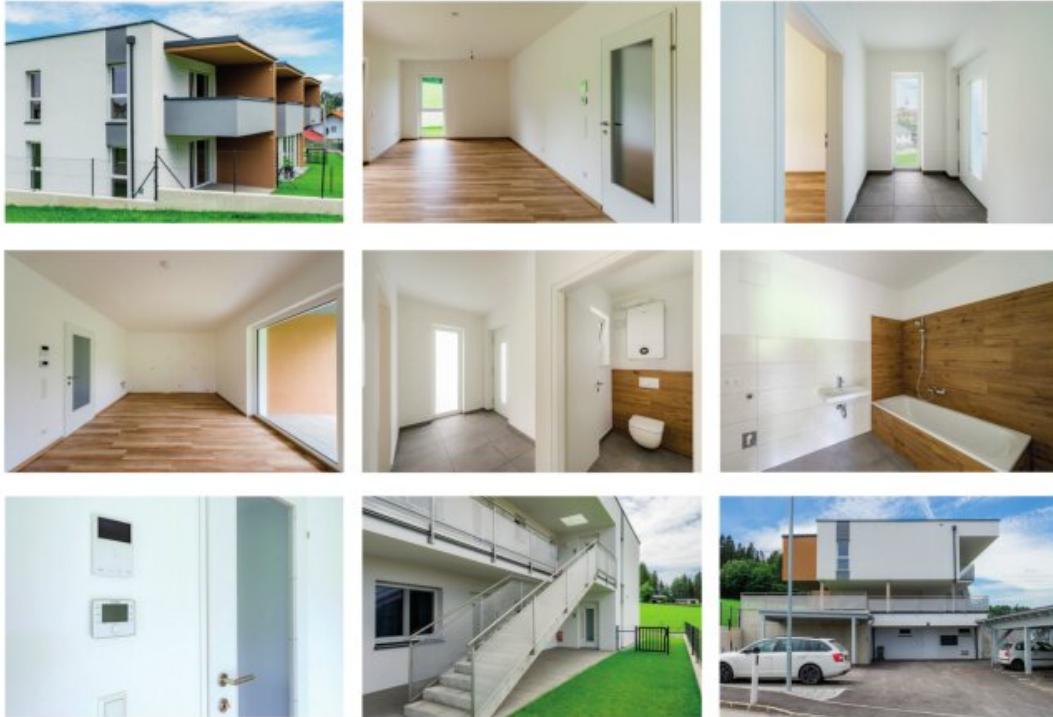
Die Wohnung EBEN29a /Top 3 ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Auf der Westseite befindet sich eine große unverbaubare Wiese und sorgt für einen entspannten Blick ins Grüne. Das lichtdurchflutete Raumkonzept mit großzügigen Glasflächen und elektrischen Raffstores bringt die Natur auch in die Innenräume. Eine exklusive Outdoor-Wohnraumerweiterung bietet der große Balkon mit Blick ins Grüne. Mit seinen 13 m² und der Südwestlichen Ausrichtung findet man hier den perfekte Platz für die gemütlichsten Stunden.



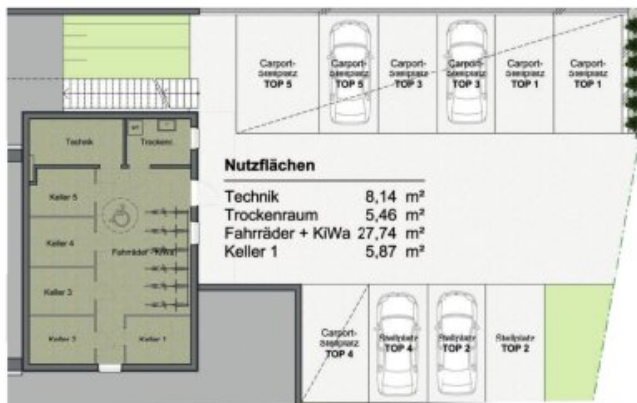
TOP 3	91,63 m ²
VR	10,79 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	6,04 m ²
AR	2,25 m ²
Zimmer 1	10,14 m ²
Zimmer 2	10,14 m ²
Schlafen	13,19 m ²
Wohnküche	30,56 m ²
Loggia	6,52 m ²
Balkon	6,52 m ²
Keller 3	5,87 m ²
Nettonutzfläche	104,02 m ²



TOP 3 . GROSSER BALKON



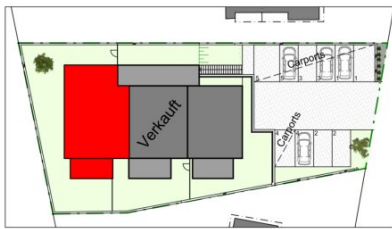
Das Objekt EBEN29 wurde mit innovativ geplant und mit hochwertigen Materialien und nach neuesten Standards gebaut. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und mit einem hochwertigen Vollwärmeschutz versehen. Moderne 3-Scheiben-Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung nach neuestem Stand bieten **Energieersparnis – und schonen somit gleichermaßen Umwelt und Geldbeutel**. Jede Wohnung hat eine eigene Gasheizung der neuesten Generation. Fußbodenheizung in allen Räumen. Flächenbündige Türstöcke mit Schattenfuge. Der LIWEST-Kabelanschluss für Internet und TV mit bis zu 100 Mbit/s ist im Haus eingeleitet und kann jederzeit aktiviert werden. Großzügige Fliesen im Vorraum im Format 60 x 60 cm und im Sanitärbereich im Format 30 x 60 cm. Der hochwertige BIO-Vinyl Fussboden im Wohnbereich sorgt für behaglichkeit und Wohnkomfort. Weder Lösemittel, noch Weichmacher oder Chlor wurden für die Herstellung verwendet. Der Boden sorgt für eine optimale Wärmeabgabe der Fußbodenheizung und bietet eine tolle Optik.



EBEN29a/TOP 3 . GROSSER BALKON

85 m² Wohnfläche + 13 m² Balkon
Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer/Büro,
AR, Bad + WC getrennt, große Wohnküche,
großer Balkon nach Süden und Westen offen





VERKAUFSPLAN

Kirchschlag

TOP 3

Obergeschoss

TOP 3	91,63 m ²
VR	10,79 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	6,04 m ²
AR	2,25 m ²
Zimmer 1	10,14 m ²
Zimmer 2	10,14 m ²
Schlafen	13,19 m ²
Wohnküche	30,56 m ²
Loggia	6,52 m ²
Balkon	6,52 m ²
Keller 3	5,87 m ²
Nettonutzfläche	104,02 m ²

ASI Immobilien GmbH

Kein Maßstab
 Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufpreises
 (Siehe Bauleistungsbeschreibung)
 Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten
 Koten prüfen, Naturmaße nehmen



VERKAUFSPLAN

Kirchschlag

Untergeschoss



Nutzflächen

Technik	8,14 m ²
Trockenraum	5,46 m ²
Fahrräder + KiWa	27,74 m ²
Keller 1	5,87 m ²
Keller 2	5,87 m ²
Keller 3	5,87 m ²
Keller 4	5,87 m ²
Keller 5	5,64 m ²

Nettonutzfläche 70,46 m²

ASI Immobilien GmbH

Kein Maßstab
 Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufpreises
 (Siehe Bauleistungsbeschreibung)
 Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten
 Koten prüfen, Naturmaße nehmen

Wohnung TOP 3, Eben 29a, 4202 Kirchschlag b. Linz

Adresse: Eben 29a, 4202 Kirchschlag b. Linz
Wohnung: Top 3 OG
Zubehör: Kellerabteil 5,87 m²
Zugehörig: 2 Stk. Carports P1 + P2

Flächenaufstellung:

VR	10,79 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	6,04 m ²
AR	2,25 m ²
Zimmer 1	10,14 m ²
Zimmer 2	10,14 m ²
Schlafzimmer	13,19 m ²
Wohnküche	30,56 m ²
Loggia	6,52 m ²
Summe:	91,63 m²

Loggia	6,52 m ²
Balkon	6,52 m ²
Aussenbereich	13,04 m ²

Kellerabteil 3: 5,87 m²
Gesamtnutzfläche: 104,02 m²

Kostenaufstellung Miete:

Wohnungsmiete:	€ 945,00 inkl.
2 Stk. Carport	€ 120,00 inkl.
Betriebskosten:	€ 333,00 inkl.
Gesamtbelastung:	€ 1.398,00 inkl.



Exkl. Strom, Heizung + Warmwasser (Gas Etagenheizung in jeder Wohnung)

Bei Mietinteresse benötigen wir folgende Unterlagen

- Lohnzettel, Einkommensnachweis der letzten 3 Monate aller berufstätigen Personen
- Kopie Lichtbildausweis (Reisepass, Führerschein, Personalausweis)

Objektbeschreibung

Den Blick ins Grüne genießen, auf dem Balkon entspannen und zu Hause ausreichend Platz für Familie, Arbeit und Freizeit haben: Diese moderne **4-Zimmer-Mietwohnung in Kirchschlag bei Linz** verbindet eine naturnahe Lage mit einer durchdachten Raumaufteilung und ansprechender Ausstattung.

Im Obergeschoss einer überschaubaren Wohnanlage in **Eben 29a** erwarten Sie rund **85 m² Innenwohnfläche**, drei Schlafzimmer und ein großzügiger Außenbereich. Die Ausrichtung nach Süden und Westen sowie große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Wohnung. Der Blick über die angrenzende Wiese sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Ankommen und gemeinsam genießen

Das Herzstück der Wohnung ist die rund **30,56 m² große Wohnküche**. Hier gibt es Platz zum Kochen, für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Stunden auf dem Sofa. Die vorhandene Einbauküche erleichtert den Einzug und fügt sich in den offenen Wohnbereich ein.

Direkt anschließend erweitert der rund **13,04 m² große Außenbereich aus Loggia und Balkon** den Wohnraum ins Freie. Nach Süden und Westen geöffnet, bietet er einen schönen Platz für die Nachmittagssonne, ein Abendessen draußen oder eine kleine Auszeit mit Blick ins Grüne.

Platz für Ihre Lebensideen

Neben dem Hauptschlafzimmer stehen zwei weitere, nahezu gleich große Zimmer zur Verfügung. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – Sie entscheiden, wie Sie den Platz nutzen möchten. Ein geräumiger Vorraum, ein Abstellraum sowie **Badezimmer und separates WC** machen den Grundriss besonders alltagstauglich.

Komfort bis ins Detail

Fußbodenheizung in allen Räumen, dreifach verglaste Fenster und elektrische Raffstores sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Hochwertige BIO-Vinylböden, großformatige Fliesen und flächenbündige Türstöcke mit Schattenfuge unterstreichen die moderne Gestaltung. Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine eigene Gasetagenheizung.

Zur Wohnung gehören ein rund **5,87 m² großes Kellerabteil** und **zwei Carportplätze**. Ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie ein Trockenraum ergänzen das Angebot.

Ihre Wohnvorteile auf einen Blick

- Rund **85,11 m² Innenwohnfläche** mit vier Zimmern
- Drei Schlafzimmer – vielseitig nutzbar
- Rund **13,04 m² Loggia und Balkon** mit Südwest-Ausrichtung
- Großzügige Wohnküche mit vorhandener Einbauküche
- Große Fensterflächen und Blick ins Grüne
- Fußbodenheizung und elektrische Raffstores
- Badezimmer und WC getrennt
- Praktischer Abstellraum und eigenes Kellerabteil
- Zwei zugeordnete Carportplätze
- Naturnahes Wohnen mit guter Verbindung nach Linz

Hier lässt es sich ankommen und durchatmen. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Kirchschlag bei Linz.

Lagebeschreibung

Wohnen im Grünen – Linz gut erreichbar

Die Wohnung befindet sich in der Ortschaft **Eben**, zwischen dem Kirchschlager Ortskern und der Kreuzung Glasau. Wiesen, Wälder und die hügelige Landschaft des Mühlviertels prägen das Umfeld. Ein schöner Standort für alle, die Natur im Alltag genießen und zugleich mit der Stadt verbunden bleiben möchten.

Die Verbindung nach Linz führt über die Kirchschlager Bezirksstraße und die Leonfeldner Straße. Als Orientierung nennt Linz Tourismus rund **20 Fahrminuten zwischen Kirchschlag und Linz**, abhängig von Ziel und Verkehr. Die **Buslinie 260** verbindet die Kirchschlager Ortsmitte mit der Linzer Innenstadt in rund 40 Minuten.

Für Familien bietet Kirchschlag **Krabbelstube, Kindergarten und Volksschule mit Nachmittagsbetreuung**. Eine allgemeinmedizinische Ordination ergänzt die örtliche Infrastruktur. Regionale Direktvermarkter und der Einkaufsverein **Kirchschlager Speis** ermöglichen den Bezug saisonaler Lebensmittel aus der Umgebung. Gasthäuser wie der Maurerwirt laden zum gemütlichen Einkehren ein.

Auch die Freizeitmöglichkeiten überzeugen: Wanderwege rund um den **Breitenstein**, die **Dr.-Walter-Amon-Warte**, der **Wasserwichtelweg** und Ausflüge zur **Giselawarte** bieten Erholung und Bewegung. Hochseilgarten, Kinderkletterpark und Bogensportzentrum sorgen für Abwechslung. Im Winter ergänzen die **Kirchschlager Schilifte** und die **örtliche Schischule** das Angebot.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <700m

Apotheke <7.325m

Kinder & Schulen

Schule <2.225m

Kindergarten <2.150m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <700m

Sonstige

Bank <650m

Geldautomat <650m

Post <425m

Polizei <650m

Verkehr

Bus <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap