

**Geräumige 4-Raum-Wohnung mit 3 Balkonen, 2
Badezimmer und schönem Grünblick! - Miete mit
Kaufoption! Erstbezug Mai 2025**



Objektnummer: 5908/923

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Altenberg bei Linz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,78 m ²
Zimmer:	4
WC:	1
Balkone:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.337,76 €
Kaltmiete (netto)	1.061,83 €
Kaltmiete	1.216,15 €
Betriebskosten:	154,32 €
USt.:	121,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



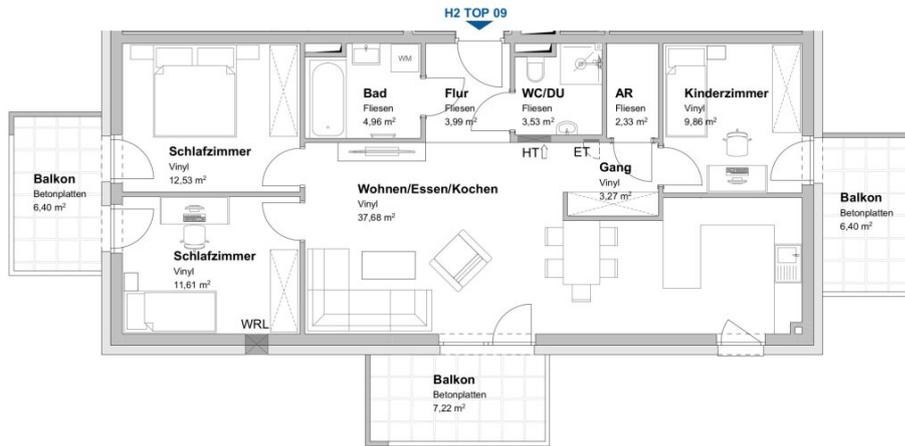
Petra Strobl

ABRA IC GmbH

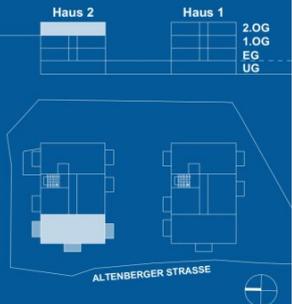








H2 TOP 09
4-ZIMMER-WOHNUNG
2. OBERGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE	
Flur	3,99
Abstellraum	2,33
Bad	4,96
WC/DU	3,53
Gang	3,27
Schlafzimmer	12,53
Schlafzimmer	11,61
Kinderzimmer	9,86
Wohnen-Essen	37,68
Gesamt	89,76 m²

FREIFLÄCHEN	
Balkon	6,40
Balkon	7,22
Balkon	6,40

Grundrisabweichung möglich, Sichtung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Komfortlüftung und abgeh. Decken im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationsschächte und Kamine kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft, die genaue Ausstattung, die im Kaufpreis enthalten ist, entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stand 16.10.2023



Objektbeschreibung

Die geräumige **4-Zimmer Wohnung** befindet sich im 2. Obergeschoss eines soeben fertiggestellten Wohngebäudes und verfügt über knapp **90m²** Wohnfläche und zusätzlich insgesamt 3 in nahezu alle Himmelsrichtungen ausgerichtete Balkone. Die Lage im zweiten Stock bietet zudem einen herrlichen Ausblick ins Grün.

Durch den Eingangsbereich betritt man den Flur, von dem aus man zu den beiden Sanitärbereichen und zum Wohn-/Ess- & Kochbereich inkl. Einbauküche gelangt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und WM-Anschluss. Unmittelbar gegenüber befindet sich das WC mit Dusche und Waschbecken.

Vom Herzstück der Wohnung, dem großen Wohnzimmer mit perfekt angeordneter Küche können sämtliche Räume erreicht werden. Die beiden Schlafzimmer verfügen über einen gemeinsamen Balkon.

Weiters stehen ein Flur mit Nische (Platz für Stauraum) und ein zusätzliches Zimmer mit Balkon zur Verfügung.

Der dritte Balkon ist direkt vom Wohnbereich zugänglich und sorgt mit einer großzügigen Balkontüre für viel Tageslicht in der Wohnung. Auch der Küchenbereich wird mit ausreichend Tageslicht versorgt.

Die Wohn- und Schlafräume verfügen über einen hochwertigen Vinyl-Boden und die Sanitärbereiche über zeitlose Fliesen, welche gemeinsam mit einer hellen Raumgestaltung für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Die massive Ziegelbauweise sowie die Beheizung mittels Luft/Wärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage bieten ein perfektes Wohnklima und ermöglichen umweltfreundliches Wohnen. Sämtliche Wohnräume werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Wohnprojekt Beschreibung

Die perfekt geplanten 2 bis 4 Raum-Wohnungen mit einer Größe von ca. 35 m² bis 115 m² sind auf Grund ihres Grundrisses ideal für Studenten, Singles, Pärchen oder Familien jeglicher Altersgruppe geeignet. Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage sorgt für umweltfreundliches und effizientes Wohnen.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zu Altenberg, zur Universität und vor den Toren der Stadt Linz bietet eine ideale Alternative zur Linzer Innenstadt und sorgt für hohe Wohnqualität mit großer Naturverbundenheit. Die künftigen Bewohner können die grüne Umgebung genießen und

müssen dabei nicht auf die Vorteile des Stadtlebens verzichten. Das Wohnprojekt wurde gekonnt in die vorhandene Umgebung eingefügt und die gelungene Anordnung der beiden Baukörper ermöglicht eine optimale Ausrichtung der Wohnungen und sorgt für helle, gut belichtete Wohnräume. Weiters verfügt jede Wohnung über einen ideal nutzbaren Außenbereich in Form von Eigengarten, Balkon oder Loggia.

Highlights/Eckdaten

- Optimale Verbindung zwischen Natur- & Stadtnähe
- Universitäts- und Schulnähe
- Moderne, durchdachte Grundrisse
- Tiefgaragenparkplätze (Vorbereitung für E-Ladestation vorhanden)
- Fahrradraum mit Steckdose für E-Bike
- Nahversorgung mit regionalen Produkten (Ab-Hof-Verkauf)
- Barrierefreiheit (Lift)
- Fußbodenheizung
- Luft-/Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage
- nur rd. 5 Autominuten nach Altenberg und rd. 5 Autominuten nach Urfahr
- großzügige Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- moderne Architektur

- hochwertige Ausstattung inkl. Einbauküche
- HWB 42

Lage

Altenberg gewährleistet die Vorteile eines ländlichen, naturnahen Umfelds mit den Vorzügen der Linzer Stadtnähe! Die ausgezeichnete Nahversorgung, das regionale Angebot (Ab-Hof-Verkauf, Lebensmittelmärkte) und unzähligen Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe zum Stadtleben machen die Lage besonders attraktiv.

Diverse Mountainbike-Strecken, Langlaufloipen, Laufstrecken uvm. sowie der nahe gelegene Pleschingersee bieten Ihnen eine sehr große und vielfältige Auswahl an Freizeitaktivitäten „direkt vor Ihrer Haustüre“.

Die Lage des Wohnprojekts bietet ebenfalls eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Bushaltestelle befindet sich fast direkt vor der Wohnanlage und die Straßenbahnhaltstelle der Linien 1 und 2 ist in weniger als 15 Gehminuten oder rasch mit dem Fahrrad erreichbar.

Der Wohnung sind zwei überdachte Stellplätze zugeordnet (monatliche Miete pro Stellplatz Euro 51,67 inkl. BK/USt).

Die mtl. Heizkosten werden mit Euro 86,20 akontiert. Stromkosten werden direkt vom Versorgungsunternehmen vorgeschrieben und sind verbrauchsabhängig.

Gerne informieren wir Sie über weitere Details bzw. stehen für eine unverbindliche Besichtigung vor Ort zur Verfügung!

petra.strobl@abra.at, Mobil: 0664 24 733 58

Die Wohnung wird für die Dauer von 5 Jahren befristet vermietet - danach haben Sie die Möglichkeit, diese käuflich zu erwerben!

Mietkauf - Ihr Vorteil:

Es sind im Vergleich zu eine Kreditfinanzierung bei Sofortkauf deutlich geringere Eigenmittel

notwendig.

Die günstigen Darlehnskonditionen des bonitätsstarken Vermieters werden 1:1 an den Mieter weitergegeben.

Bei der Mietzinsbildung wird kein Gewinnaufschlag durch den Vermieter verrechnet.

Es besteht keine Verpflichtung zum Kauf.

Nach Ablauf von 5 Jahren haben Sie die Möglichkeit die Wohnung zu einem Fixkaufpreis (Barkaufpreis Stand 1.5.2025 Euro 413.250,00 zzgl. Nebenkosten und zzgl. Stellplätze) käuflich zu erwerben.

Finanzierungsbeitrag:

EUR 35.000,00

Hiervon wird jährlich 1% in Abzug gebracht.

Bei Auszug (1 Jahr Kündigungsverzicht) wird Ihnen der restliche Finanzierungsbeitrag zurückerstattet.

Die Wohnung kann natürlich auch **sofort gekauft** werden!

Mitgliedschaft Genossenschaft:

Euro 250,00 Mitgliedsbeitrag und Euro 220 Bearbeitungsgebühr pro Mietvertragspartner

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 <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <6.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap