

## **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in idealer Lage - ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 5908/921**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	718,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	569,38 €
<b>Kaltmiete</b>	653,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,22 €
<b>USt.:</b>	65,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH









**H2 TOP 07**  
2-ZIMMER-WOHNUNG  
1. OBERGESCHOSS



**WOHNNUTZFLÄCHE**

Gang	6,11
Abstellfläche	2,50
Bad	6,28
Küche	4,62
Schlafzimmer	12,47
Wohnen-Essen	18,53
<b>Gesamt</b>	<b>50,51 m<sup>2</sup></b>

**FREIFLÄCHEN**

Balkon	6,40
--------	------

Grundrissabweichung 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

## Kompakt & gut durchdacht mit Balkon

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine perfekte Raumaufteilung – ideal für Singles oder Paare.

## Effizienter Grundriss für modernes Wohnen

Alle Räume sind zentral vom Eingangsbereich aus begehbar:

- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Offener Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche in einer praktischen Nische und direktem Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer und praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen ein.

Hochwertige Ausstattung & angenehmes Wohnklima

Bodenbeläge: Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet, während die Sanitärbereiche mit zeitlosen Fliesen überzeugen.

Inklusive moderner Tischlerküche mit hochwertigen Markengeräten – bereits im Mietpreis enthalten!

Nachhaltiges Wohnkonzept: Die massive Ziegelbauweise, eine Luft-/Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage sorgen für ein optimales Wohnklima und energieeffizientes Wohnen.

Behagliche Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise – ein perfektes Zuhause zum Wohlfühlen!

Das Heizkosten-Akonto wird mit monatl. ca. EUR 45,00 inkl. gesetzl. Ust festgelegt.

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

## **Beschreibung**

In Altenberg bei Linz liegt das soeben fertiggestellte Wohngebäude mit insgesamt zwei Wohnhäusern mit jeweils 11 Wohnungen. Die perfekt geplanten 2 bis 4 Raum-Wohnungen mit einer Größe von ca. 35 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup> 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
- 2 Garagenstellplätze (Vorbereitung für E-Ladestation vorhanden)
- 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
- Fahrradraum mit Steckdose für E-Bike

## **Lage**

Die Lage zwischen Altenberg und Linz-Urfahr 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 (Abzweigung Elmberg) 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.

Das Bildungszentrum Linz-Auhof ist ebenfalls nur ca. 15 Gehminuten entfernt und hat eine große Auswahl zu bieten. Neben der renommierten Johannes-Kepler-Universität (JKU) befindet sich auch das Schulzentrum Linz-Auhof, das diverse Gymnasien und weiterführende Schulen (BHS) für unterschiedliche Ausbildungsschwerpunkte bietet.

Weiters steht den künftigen Bewohnern ein fix zugeteiltes Kellerabteil, Wasch- und

Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Mitbenutzung zur Verfügung!

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

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

[petra.strobl@abra.at](mailto: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 Darlehenskonditionen 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 229.950,00 zzgl. Nebenkosten und Stellplätze) käuflich zu erwerben.

### **Finanzierungsbeitrag:**

EUR 15.000,00

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