

Erstbezug - Viel Platz für Paare, Familien oder WG's - Nah bei der Uni!



Objektnummer: 5908/912

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,74 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.313,96 €
Kaltmiete (netto)	1.043,20 €
Kaltmiete	1.194,51 €
Betriebskosten:	151,31 €
USt.:	119,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

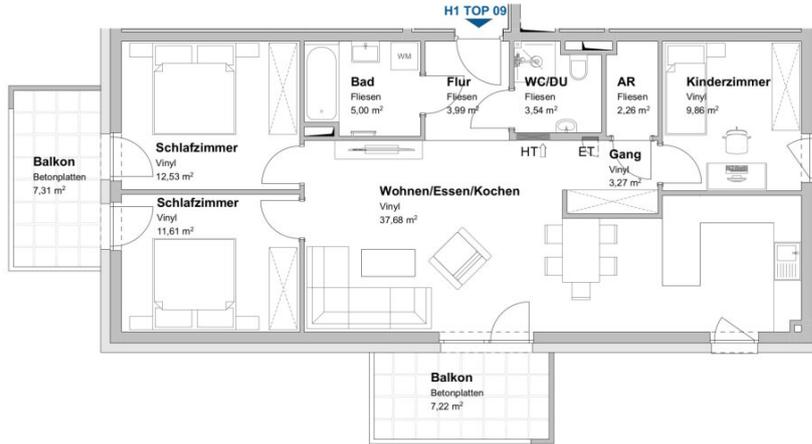


Petra Strobl

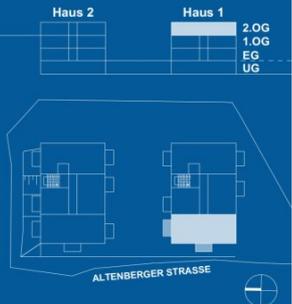








H1 TOP 09
4-ZIMMER-WOHNUNG
2. OBERGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE

Flur	3,99
Abstellraum	2,26
Bad	5,00
WC/DU	3,54
Gang	3,27
Schlafzimmer	12,53
Schlafzimmer	11,61
Kinderzimmer	9,86
Wohnen-Essen	37,68
Gesamt	89,74 m²

FREIFLÄCHEN

Balkon	7,22
Balkon	7,31

Objektbeschreibung

Viel Platz & zwei Balkone & 2 Badezimmer mit Blick in die Natur

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss undbietet auf rund 90 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften.

Durchdachter Grundriss für komfortables Wohnen

Vom zentralen Flur aus sind sowohl der offene Wohn-/Ess- & Kochbereich mit moderner Einbauküche als auch die beiden Badezimmer direkt zugänglich:

- Großes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit geplanter Dusche und Waschbecken

Der helle Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung – von hier aus erreichen Sie alle weiteren Räume:

- Zwei Schlafzimmer mit Zugang zum gemeinsamen Balkon
- Zusätzliches Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Ein zweiter Balkon, der direkt vom Wohnbereich aus begehbar ist, bringt dank großzügiger Balkontüre viel Tageslicht in die Wohnung und bietet einen schönen Weitblick ins Grüne.

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 85,00 inkl. gesetzl. Ust festgelegt.

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

Beschreibung

In Altenberg bei Linz wurde soeben das neue Wohnprojekt mit insgesamt zwei Wohnhäusern mit jeweils 11 Wohnungen fertiggestellt. 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
- 2 überdachte Stellplätze (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 Anschluss 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 Elmsberg) befindet sich fast direkt vor der Wohnanlage und die Straßenbahnhaltestelle 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 KFZ-Stellplätze zugeordnet (monatliche Miete pro Stellplatz Euro 51,67 inkl. BK/USt).

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 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 403.550,00 zzgl. Nebenkosten und zzgl. TG-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