# Erstbezug - Geräumige 3-Raum-Wohnung mit 2 Balkonen und Einbauküche mit herrlichem Blick in die Natur! - Mietkauf

**Objektnummer: 5908/914**

**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:** | 94,65 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Gesamtmiete** | 1.377,82 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.094,26 € |
| **Kaltmiete** | 1.252,56 € |
| **Betriebskosten:** | 158,30 € |
| **USt.:** | 125,26 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

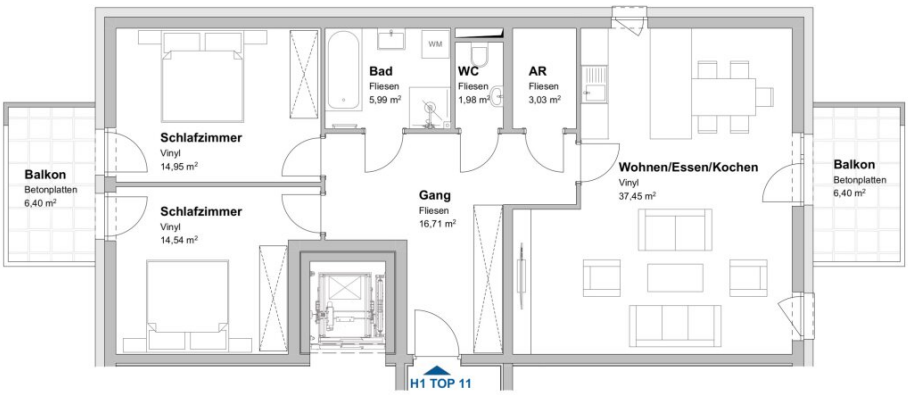
**Petra Strobl**

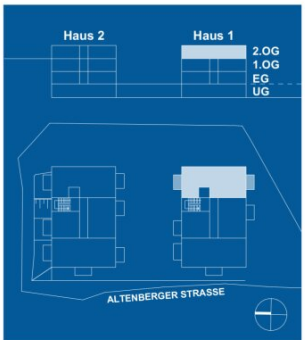
GSA
GSA Genossenschaft

# WOHNPROJEKT ALTENBERGER STRASSE | LINZ

## H1 TOP 11

**3-ZIMMER-WOHNUNG**
**2. OBERGESCHOSS**




**WOHNNUTZFLÄCHE**

| | |
|---|---|
| Gang | 16,71 |
| Abstellraum | 3,03 |
| Bad | 5,99 |
| WC | 1,98 |
| Schlafzimmer | 14,95 |
| Schlafzimmer | 14,54 |
| Wohnen-Essen | 37,45 |
| | **94,65 m²** |

**FREIFLÄCHEN**

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

Grundrissabweichung möglich, Situierung 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

0 5

# Objektbeschreibung

**Großzügig, durchdacht & mit Naturblick**

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss des soeben fertiggestellten Wohnbauprojektes überzeugt mit knapp 95 m² Wohnfläche und einer optimalen Raumaufteilung – ideal für Paare oder kleine Familien.

**Zentral begehbar & wohnlich ausgestattet**

Sämtliche Räume sind direkt vom Eingangsbereich aus zugänglich und sorgen für eine klare, praktische Struktur:

- Zwei Schlafzimmer mit Zugang zu einem gemeinsamen Balkon
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC, Abstellraum und Flur mit zeitlos eleganten Fliesen

Der offene Wohn-/Ess- & Kochbereich mit moderner Einbauküche bildet das wohnliche Zentrum der Wohnung. Von hier gelangen Sie direkt auf den zweiten Balkon mit Blick ins Grüne – ein perfekter Ort zum Abschalten.

**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.

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

Das Heizkosten-Akonto wird mit monatl. ca. EUR 90,00 inkl. gesetzl. Ust festgelegt.

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen

abgerechnet.

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
- Moderner, durchdachter Grundriss
- 2 Tiefgaragenparkplätze (Vorbereitung E-Ladestation)
- 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
- 2 großzügige Balkone
- moderne Architektur

- hochwertige Ausstattung inkl. Einbauküche
- Fahrradraum mit E-Anschluss für E-Bike
- HWB 42
- Tischlerküche von regionalem Hersteller mit hochwertigen Einbaugeräten

**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 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 Tiefgaragenplätze 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 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 422.850,00 zzgl. Nebenkosten und 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
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap