Wohnen am Waldrand – Stadt & Naturnähe in perfekter Balance

Objektnummer: 5908/1530

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Altenberg bei Linz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,93 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	902,48 €
Kaltmiete (netto)	663,57 €
Kaltmiete	766,44 €
Betriebskosten:	102,87 €
Heizkosten:	49,49 €
USt.:	86,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

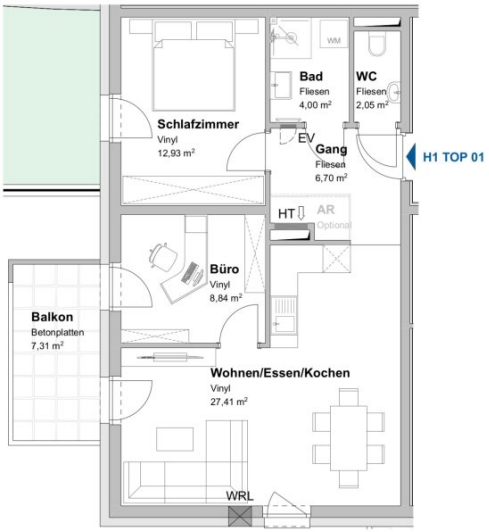
Lydia Berger

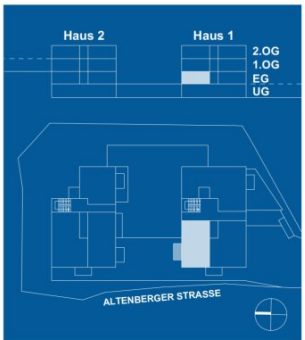
GSA
GSA Genossenschaft

WOHNPROJEKT ALTENBERGER STRASSE | LINZ

H1 TOP 01

3-ZIMMER-WOHNUNG
ERDGESCHOSS





WOHNNUTZFLÄCHE

Gang	6,70
Bad	4,00
WC	2,05
Schlafzimmer	12,93
Büro	8,84
Wohnen-Essen	27,41
	61,93 m²
Abstellfläche	Optional

FREIFLÄCHEN

Balkon	7,31

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

An der Stadtgrenze zu Altenberg befindet sich dieses **moderne, neu errichtete Wohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten**. Das Projekt vereint durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und eine naturnahe Lage. **Das Gebäude ist bereits bezugsbereit** – ideal für alle, die modernes Wohnen im Grünen sofort genießen möchten.

Die Wohnung *Top 1.1* befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch funktionales Design, zeitgemäßen Wohnkomfort und einen traumhaften Blick ins Grüne – direkt neben dem Wald.

Beschreibung:

- **Vorraum** mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- **Offene Wohnküche** mit direktem Zugang zum **Westbalkon**
- **Zweites Zimmer** – ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- **Hauptschlafzimmer** mit ca. 13 m²
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche
- **Separates WC**

Ausstattungs-Highlights:

- Hochwertige **Tischlerküche** inklusive
- **2 Tiefgaragenplätze** je EUR 56,12 monatlich
- **Barrierefrei**
- **Glasfaser-Internetanschluss**
- **Bodenbeläge**: Vinyl in Wohnräumen, Fliesen im Vorraum und in den Nassbereichen
- **Videogegensprechanlage**
- **Fußbodenheizung**
- **Fahrradraum** mit Steckdose für E-Bike

- **Kellerabteil**

Lage & Umgebung:

- Ruhige, grüne Wohnlage direkt **am Waldrand**
- Zahlreiche **Wanderwege** und Naturerlebnis direkt vor der Haustür
- **Hofladen** fußläufig erreichbar
- Nur ca. **10–12 Minuten zu Fuß zur JKU Linz (Johannes Kepler Universität)**
- Gute öffentliche Anbindung und schnelle Erreichbarkeit der Stadt

Besondere Konditionen:

- **Mietkauf-Modell**:
    - Mietvertrag auf 5 Jahre befristet mit **Kaufoption** danach
    - Mindestmietdauer 1 Jahr
    - **Finanzierungsbeitrag: EUR 15.000** (wird bei Auszug mit 1%iger Abzinsung rückerstattet)

Kostenhinweis:

Die Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte telefonisch oder per E-Mail.

Lydia Berger - Mobil 0664 18 774 96 - lydia.berger@abra.at

Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei Mietern, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft (https://www.ksv.at/ksv-auszug/infopass-mieter) **verlangt.**

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