

**Wohntraum in Altenberg! NEUBAU mit 3 Balkonen und 2
Bädern - perfekter Grundriss**



Balkon

Objektnummer: 5908/1535
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
Nutzfläche:	89,76 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.423,94 €
Kaltmiete (netto)	1.061,83 €
Kaltmiete	1.216,15 €
Betriebskosten:	154,32 €
Heizkosten:	71,82 €
USt.:	135,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



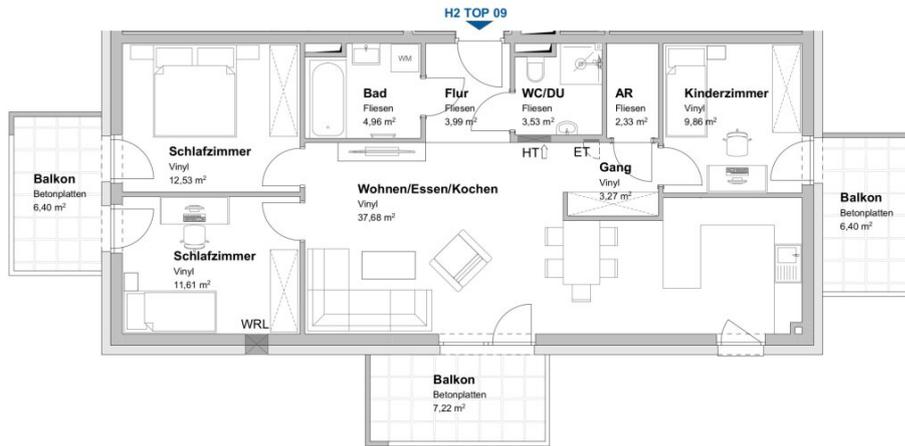
Lydia Berger



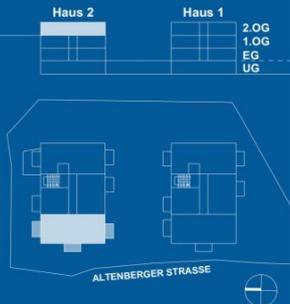








H2 TOP 09
4-ZIMMER-WOHNUNG
2. OBERGESCHOSS



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, 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



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 2.9* befindet sich im 2. Obergeschoß und überzeugt durch den einzigartigen Grundriss und vielen Außenflächen - ideal für Familien oder Wohngemeinschaften, mit vielen Pluspunkten:

- ca. 38 m² großer **Wohn-/Koch-/Essbereich** mit moderner Küche
- **zwei Schlafzimmer**
- **zusätzliches Zimmer mit separatem Vorraum** – ideal als Büro, Gäste- oder Hobbyraum
- **zwei moderne Badezimmer**, eines mit Dusche und WC – das andere mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- **drei sonnige Balkone:**
 - einer über die Wohnküche erreichbar– mit Blick direkt in den angrenzenden Wald
 - einer über beide Schlafzimmer
 - einer über das 3te Schlafzimmer

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

- **Videogegegensprechanlage**
- **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 35.000** (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