

NEUBAUWOHNUNG! Kompakt und clever – 3-Zimmer-Wohnung in Altenberg



Außenansicht

Objektnummer: 5908/1532
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:	53,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	819,92 €
Kaltmiete (netto)	609,42 €
Kaltmiete	698,60 €
Betriebskosten:	89,18 €
Heizkosten:	42,88 €
USt.:	78,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

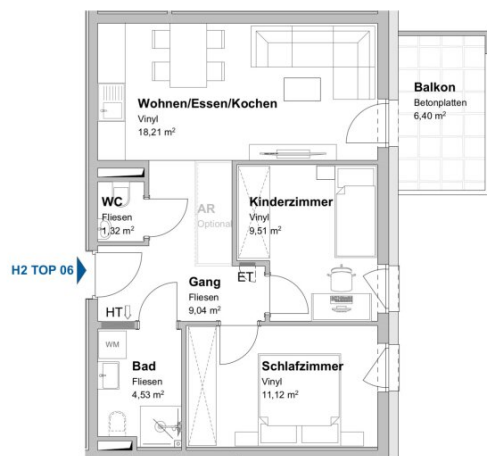


Lydia Berger



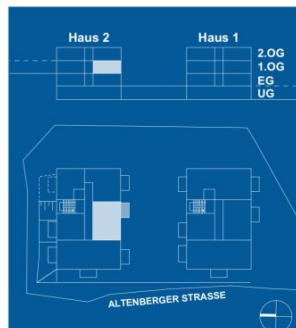






H2 TOP 06

3-ZIMMER-WOHNUNG
1. OBERGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE

Gang	9,04
Bad	4,53
WC	1,32
Schlafzimmer	11,12
Kinderzimmer	9,51
Wohnen-Essen	18,21

53,73m²

Abstellfläche Optional

FREIFLÄCHEN

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

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.

Diese praktische 3-Zimmer-Wohnung *Top 2.06* bietet auf ca. 54 m² alles, was man für modernes, komfortables Wohnen braucht. Perfekt zugeschnitten auf die Bedürfnisse von Studenten, Paaren oder jungen Familien, die Wert auf eine gute Lage und funktionale Raumaufteilung legen.

- Ca. **18 m² Wohnküche** mit Zugang zum Balkon – heller Treffpunkt zum Kochen und Entspannen
- **Zwei Zimmer**, ideal als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Badezimmer** mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates **WC** mit Waschbecken

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 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