

ERSTBEZUG – kompakte Gartenwohnung mit moderner Küche in Altenberg



Terrasse

Objektnummer: 5908/1531
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:	65,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	18,79 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	966,25 €
Kaltmiete (netto)	713,10 €
Kaltmiete	821,53 €
Betriebskosten:	108,43 €
Heizkosten:	52,14 €
USt.:	92,58 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

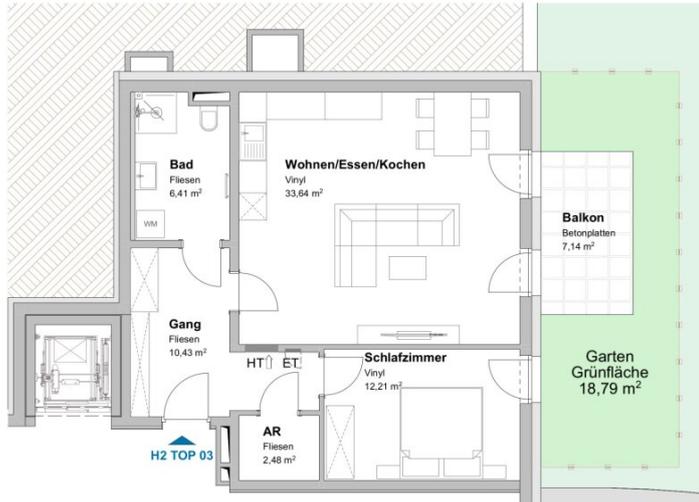
Ihr Ansprechpartner



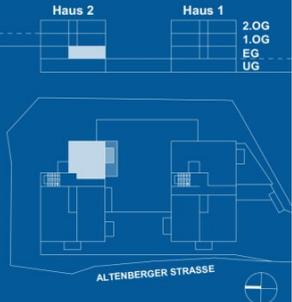








H2 TOP 03
2-ZIMMER-WOHNUNG
ERDGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE

Gang	10,43
Bad	6,41
Abstellraum	2,48
Schlafzimmer	12,21
Kochen -	
Wohnen - Essen	33,64
Summe	65,17 m²

FREIFLÄCHEN

Terrasse	7,14
Garten	18,79

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 liebevoll gestaltete Gartenwohnung *Top 2.3* bietet alles, was das Herz begehrt – kompakte Größe, moderne Ausstattung und ein eigener Garten mit Terrasse. Ideal für Singles, Paare oder Ruhesuchende, die naturnah wohnen möchten und dennoch Wert auf Komfort legen.

- ca. **34 m² große Wohn/Essbereich**- mit Zugang zu Terrasse und Garten
- **Moderne Tischlerküche** – stilvoll möbliert und funktional geplant
- **Schlafzimmer** mit idealer Größe (ca. 12 m²) und Zugang zum Garten
- **Badezimmer** mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Praktischer Abstellraum** – direkt und bequem erreichbar
- **Zentraler Vorraum** mit Platz für Garderobe oder Kommode
- **Terrasse** (ca. 7m²) & **Garten** (ca. 19 m²) – perfekt für gemütliche Stunden im Freien

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