

## **Wohnen mit Aussicht: 4-Zimmer-Balkonwohnung in ruhiger Lage von Ampfelwang**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7062/462**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siedlung 164
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4843 Ampflwang
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	77,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	821,59 €
Kaltmiete (netto)	553,96 €
Kaltmiete	746,90 €
Betriebskosten:	192,94 €
USt.:	74,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung & Verkauf EBS

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
Ziegeleistraße 37  
4020 Linz

T +43 50 338 6016

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung mit rund 77,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in Siedlung 164 in Ampfelwang im Hausruckwald – eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und Alltag perfekt verbindet.

Das bietet Ihnen diese Wohnung:

- **4 Zimmer** – optimal für Familien, Paare mit Homeoffice
- **ca. 77,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **heller Grundriss** mit großen Fenstern in jedem Raum
- **Balkon mit ca. 7 m<sup>2</sup>** – der perfekte Platz für Frühstück in der Sonne oder den Feierabend-Drink
- **Badezimmer mit Fenster und Badewanne** – Tageslicht und Entspannung garantiert
- **separates WC** für zusätzlichen Komfort
- gute Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer

**Lage & Umgebung:**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Siedlung in Ampfelwang, nur wenige Minuten vom Ortskern entfernt. Hier wohnen Sie **naturnah und gleichzeitig gut angebunden**: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Region rund um Ampfelwang ist bekannt für ihre wunderschöne Landschaft, Wanderwege und Ausflugsziele – ideal für Naturliebhaber und Familien.

Eine charmante, großzügige Wohnung mit viel Licht, guter Aufteilung und Balkon – perfekt für alle, die in einer ruhigen, ländlichen Umgebung leben möchten, ohne auf Wohnqualität zu verzichten.

**Mietkonditionen:**

Miete inkl. Betriebskosten und Mwst.: € 821,59

Heiz- und Warmwasser: € 79,02 (exkl. Strom)

Kaution: € 2.701,83

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](#)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!  
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.250m

Apotheke <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m

Bäckerei <2.750m

### **Sonstige**

Bank <775m

Geldautomat <825m

Post <225m

Polizei <5.625m

### **Verkehr**

Bus <50m

Bahnhof <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap