

## **Geförderte Gartenwohnung - 3 Zimmer auf 78m<sup>2</sup> & Garage in St. Georgen/Gusen**



**Objektnummer: 7062/457**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gusentalstraße 31
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4222 Sankt Georgen an der Gusen
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	78,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	82,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 61,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,03
Gesamtmiete	734,79 €
Kaltmiete (netto)	447,61 €
Kaltmiete	667,99 €
Betriebskosten:	220,38 €
USt.:	66,80 €
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

## Naturnahes Wohnen mit Komfort!

In ruhiger Lage von **St. Georgen an der Gusen** erwartet Sie diese gepflegte **3-Zimmer-Gartenwohnung** mit rund **78,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem **traumhaften Eigengarten mit ca. 82 m<sup>2</sup>**.

Ideal für Paare oder Familien bietet diese Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung sowie praktische Ausstattung:

- **3 Zimmer auf 78,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Bad mit Badewanne** – perfekt zum Entspannen
- **WC separat** – besonders alltagstauglich
- **Eigener Abstellraum** – ideal für Stauraum
- **Privater Garten mit Terrasse** – ca. 82 m<sup>2</sup>
- **Garagenplatz inklusive** – sicher & komfortabel

Die Wohnung befindet sich in einem modernen, ruhigen Wohnhaus mit guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebiete sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Mietkonditionen:

Miete inkl. Heizung, Betriebskosten und Mwst.: € 782,14

(Strom u. Warmwasser exkl.)

Garagenplatz inkl. Mwst.: € 70,37

Kautions: € 3315,16

Baukostenzuschuss Garage: € 94,88

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 \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.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 <125m

Apotheke <425m

Klinik <6.150m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <175m

Schule <300m

Höhere Schule <7.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <6.175m

### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <1.475m

Polizei <50m

### **Verkehr**

Bus <325m

Straßenbahn <6.525m

Autobahnanschluss <6.925m

Bahnhof <475m

Flughafen <8.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap