

**Winterangebot in Attnang-Puchheim: 3-Zimmer-Wohnung  
+ 1 Monat Miete geschenkt! Loggia/Wintergarten inkl.  
privatem Parkplatz, Keller & GRATIS Küche vorhanden!**



Loggia

**Objektnummer: 7062/474**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4800 Attnang-Puchheim
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	88,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Gesamtmiete</b>	758,62 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	541,67 €
<b>Kaltmiete</b>	689,65 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,98 €
<b>USt.:</b>	68,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

Vöcklabruck / Attnang Puchheim / Puchheimer Au / Flößerweg 10;

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Die Liegenschaft ist gut angebunden. Der Wankham b. Attnang Bahnhof ist fußläufig in rd. 10 Minuten zu erreichen.

## Highlights der Wohnung:

- **Großzügige 3-Zimmer-Wohnung** mit ca. 88,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helle Räume mit durchdachtem Grundriss und viel Tageslicht
- **Loggia mit Wintergartenverglasung** – ideal als Ruheoase
- **Einbauküche** (GRATIS) mit Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Spüle, Arbeitsfläche und Geräten
- **Tageslicht-Badezimmer** mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Dachfenster
- Zusätzliches separates WC mit Handwaschbecken
- **Gemütliches Schlafzimmer** mit Dachschräge
- Hochwertiger **Parkettboden** im Wohn- und Schlafbereich
- **Tierfreundlich** – ideal für Katzen und gesicherter Loggia

- **Außenstellplatz** im Freien

## **Aufteilung der Wohnung:**

- Vorraum / Garderobe
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Separates WC
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Büro
- Heller Wohn- und Essbereich
- Küche
- Praktischer Abstellraum
- Veranda / **Wintergarten (ca. 6,25 m<sup>2</sup>)** – auch im Winter nutzbar

## **Mietkosten im Überblick:**

**Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, Heizung & MwSt.: € 917,18**

**Parkplatzmiete inkl. MwSt.: € 22,44**

**Stromkosten:** separat je nach Verbrauch

**Kaution/Baukostenzuschuss: € 3.767,20**

**Sonstiges:**

**Befristeter Mietvertrag auf 10 Jahre**

**Kündigung jederzeit mit 3-monatiger Frist möglich**

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 \(ebs-linz.at\)](http://EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS (ebs-linz.at))

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](http://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 provvisionsfrei!

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <10.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap