

## **Wohnen am Waldrand – Stadt & Naturnähe in perfekter Balance**



**Objektnummer: 5908/1583**

**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:                   | 61,93 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Gesamtmiete                   | 902,48 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 663,57 €                         |
| Kaltmiete                     | 766,44 €                         |
| Betriebskosten:               | 102,87 €                         |
| Heizkosten:                   | 49,49 €                          |
| USt.:                         | 86,55 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



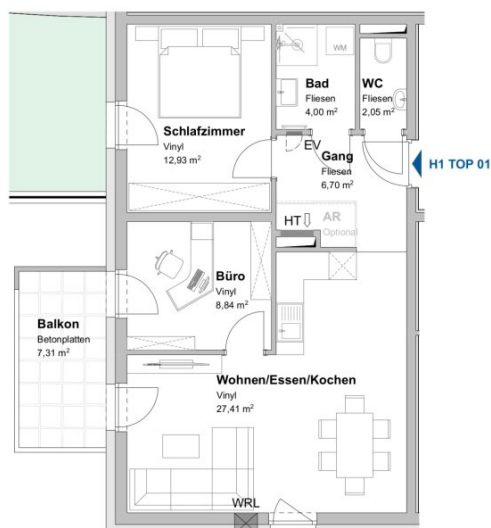
Lydia Berger



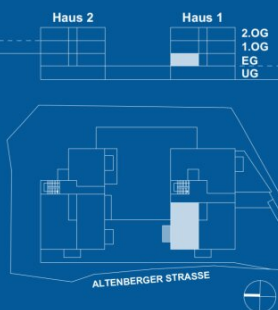








**H1 TOP 01**  
3-ZIMMER-WOHNUNG  
ERDGESCHOSS



**WOHNNUTZFLÄCHE**

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Gang          | 6,70            |
| Bad           | 4,00            |
| WC            | 2,05            |
| Schlafzimmer  | 12,93           |
| Büro          | 8,84            |
| Wohnen-Essen  | 27,41           |
|               | <b>61,93 m²</b> |
| Abstellfläche | Optional        |

**FREIFLÄCHEN**

|        |      |
|--------|------|
| Balkon | 7,31 |
|--------|------|

## 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.

Die Wohnung *Top 1.1* befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch funktionales Design, zeitgemäßen Wohnkomfort und einen traumhaften Blick ins Grüne – direkt neben dem Wald.

### Beschreibung:

- **Vorraum** mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- **Offene Wohnküche** mit direktem Zugang zum **Westbalkon**
- **Zweites Zimmer** – ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- **Hauptschlafzimmer** mit ca. 13 m<sup>2</sup>
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche
- **Separates WC**

### Ausstattungs-Highlights:

- Hochwertige **Tischlerküche** inklusive
- **2 Tiefgaragenplätze** je EUR 51,66 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](mailto: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