

Wohnen am Waldrand – Stadt & Naturnähe in perfekter Balance



Objektnummer: 5908/1631

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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m ² * 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

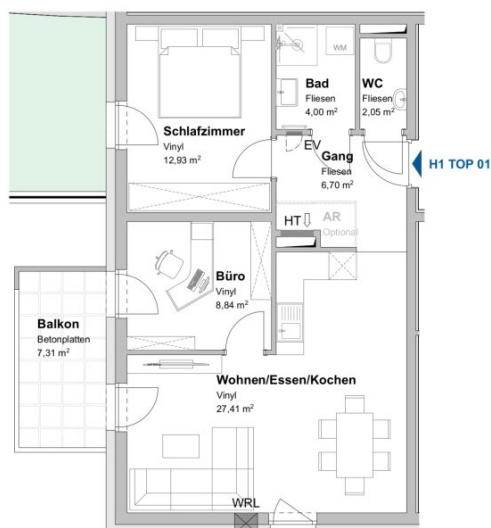


Lydia Berger



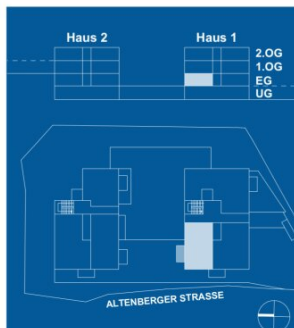






H1 TOP 01

3-ZIMMER-WOHNUNG
ERDGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE

Gang	6,70
Bad	4,00
WC	2,05
Schlafzimmer	12,93
Büro	8,84
Wohnen-Essen	27,41

61,93 m²

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 m²
- **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

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