

**ERSTBEZUG! Gut geschnitten. Hell. Übersichtlich –
3-Zimmer-Wohnung in Waldrandlage**



Wohnküche

Objektnummer: 5908/1629
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:	73,69 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	1.058,64 €
Kaltmiete (netto)	776,78 €
Kaltmiete	898,09 €
Betriebskosten:	121,31 €
Heizkosten:	58,95 €
USt.:	101,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



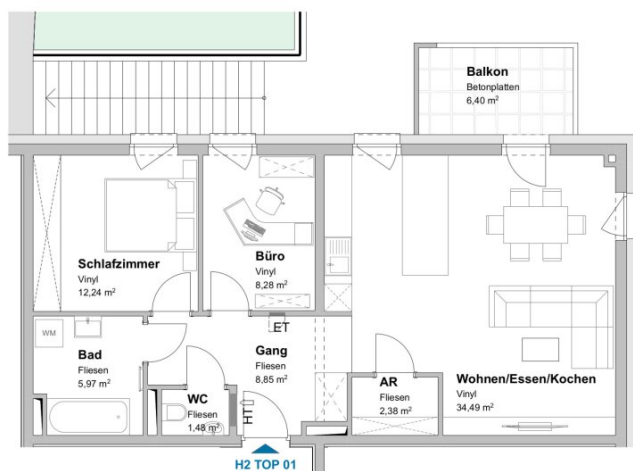
Lydia Berger



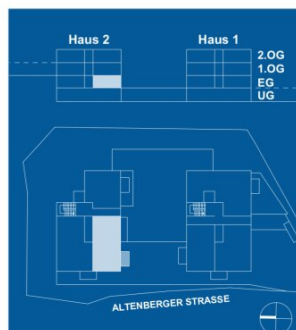








H2 TOP 01
3-ZIMMER-WOHNUNG
ERDGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE

Gang	8,85
Bad	5,97
WC	1,48
Abstellraum	2,38
Schlafzimmer	12,24
Büro	8,28
Wohnen-Essen	34,49
73,69 m²	

FREIFLÄCHEN

Balkon	6,40
--------	------

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 2.1* befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch eine kompakte, gut nutzbare Raumaufteilung – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die modernes Wohnen mit naturnahem Umfeld verbinden möchten.

- Heller **Wohn-/Ess-/Kochbereich** mit Zugang zum **Balkon**
- **Schlafzimmer** ca. 12 m²
- **zusätzliches Zimmer** – z. B. als Büro, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar
- **Badezimmer** mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**
- **Abstellraum**, direkt über den Wohnbereich zugänglich – praktisch und schnell erreichbar
- **Zentraler Vorraum**, von dem aus alle Räume begehbar sind – keine Durchgangszimmer

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
- **Videogegegensprechanlage**
- **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 20.000** (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