

## 2-Zimmer-Mietwohnung im gepflegten Vierkanthof in Alkoven/Straßham



### TOP 05

- 01 Vorraum - 7,38 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 1,45 m<sup>2</sup>
- 03 Badezimmer - 6,39 m<sup>2</sup>
- 04 Wohn-/Esszimmer - 27,34 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafzimmer - 13,12 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 6244/998**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4072 Alkoven
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 148,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,05
<b>Gesamtmiete</b>	616,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	482,73 €
<b>Kaltmiete</b>	560,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,27 €
<b>USt.:</b>	56,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Abfallentsorgung ist selbstständig direkt mit der Gemeinde zu veranlassen!

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver G**

eurea R  
Hans Sa  
4600 We

T +43 69

Gerne st  
Verfüg











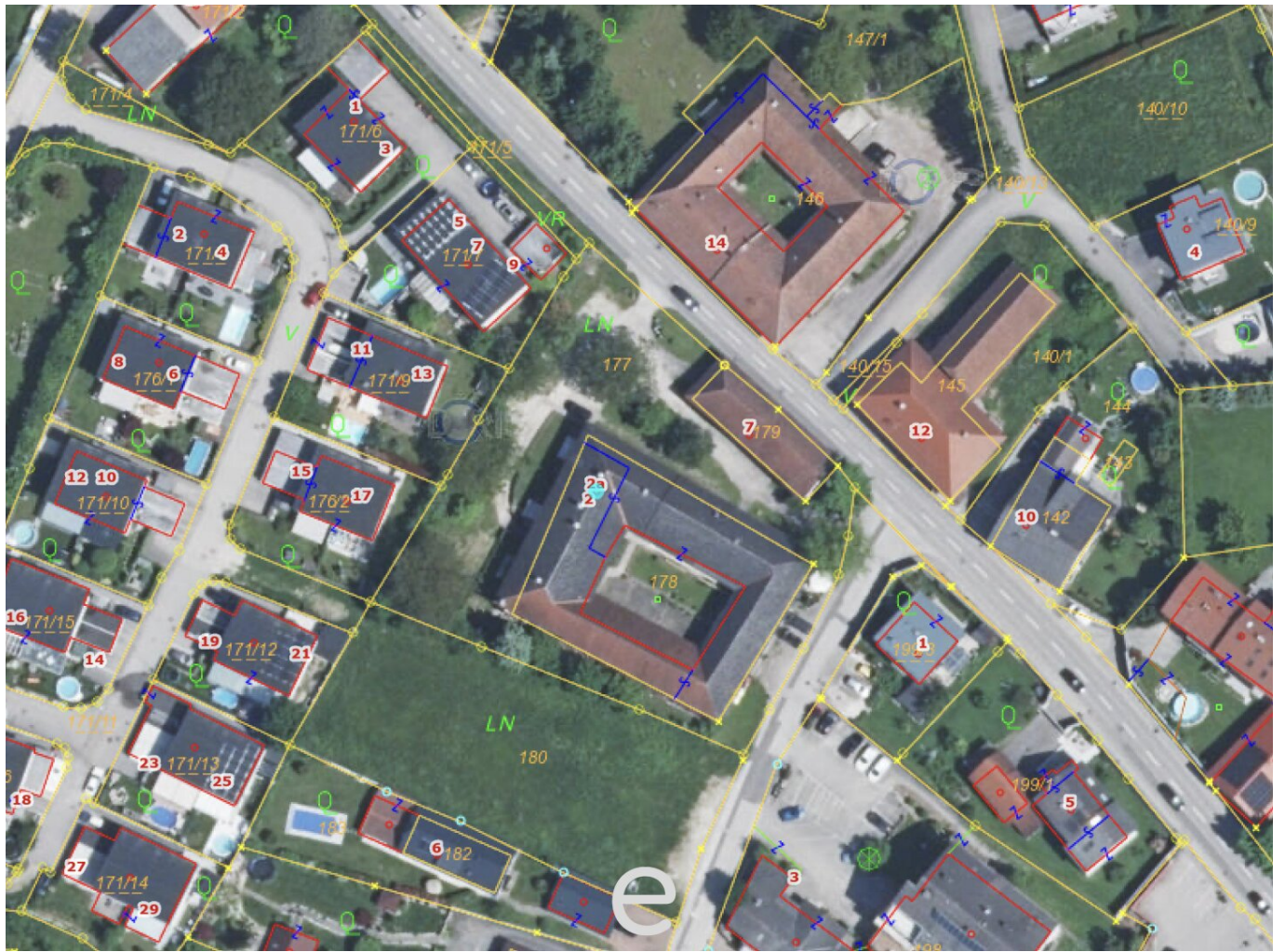




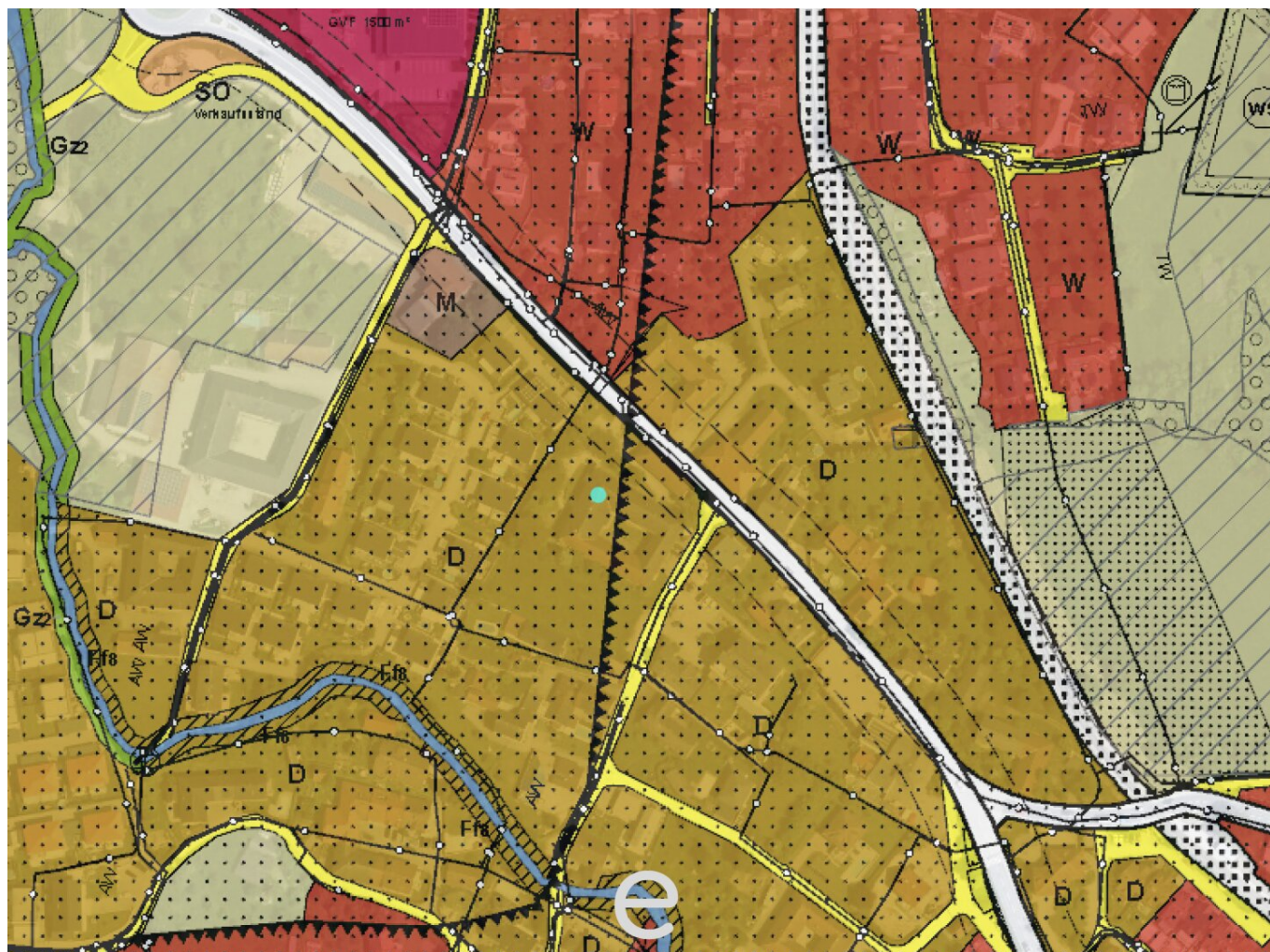
#### TOP 05

- 01 Vorraum - 7,38 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 1,45 m<sup>2</sup>
- 03 Badezimmer - 6,39 m<sup>2</sup>
- 04 Wohn-/Esszimmer - 27,34 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafzimmer - 13,12 m<sup>2</sup>









# Objektbeschreibung

## **Gemütliche Mietwohnung - ideal für Singles und Paare**

Diese Wohnung mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 55,68m<sup>2</sup>** befindet sich im **1. Stock (ohne Lift)** eines gepflegten Vierkanthofes.

*Die Wohnung ist noch bis 31.1.2026 vermietet und wird danach renoviert: Ausstattung mit neuer Küche inkl. Geräte, der Boden im Flur getauscht und frisch ausgemalt!*

## **Zweckmäßige Raumaufteilung wie folgt:**

- >> einladender Vorraum (neuer Boden) bietet viel Platz für Garderobe/Stauraum
- >> großzügige Wohn- /Esszimmer **mit neuer offener Wohnküche inkl. Küchengeräte (2025)**  
- im Mietpreis enthalten, keine Ablöse!
- >> ruhig gelegenes Schlafzimmer
- >> Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und WC
- >> zusätzlich steht ein **Abstellraum** zur Verfügung

Zur Wohnung gehört ein **fix zugewiesener Parkplatz Nr. 5** und für Besucher stehen zusätzlich **ausreichend Parkmöglichkeiten** auf dem Gelände zur Verfügung.

**Haustiere: Katzen und Vögel etc. sind erlaubt, jedoch keine Hunde oder exotische Tiere (z.B. Schlangen...)**

## **Lagebeschreibung:**

Die Wohnung befindet sich in einem **liebevoll erhaltenen ehemaligen Bauernhaus** in **ruhiger und grüner Lage** von Alkoven/Straßham. Das Gebäude ist Teil einer gepflegten Wohnanlage (gesamt 11 Mietwohnungen) mit **großzügigem Innenhof** und einem **privaten Parkbereich**, der besonders für Familien mit Kindern ein echtes Plus ist.

Der **Innenhof** ist schön gestaltet, bietet Sitzmöglichkeiten und ausreichend Platz zum Verweilen – ein Ort, an dem man gerne ein paar ruhige Momente im Freien genießt. Der angrenzende **Spiel- und Grünbereich** sorgt für eine angenehme, ländliche Atmosphäre und vermittelt das Gefühl von Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorteile einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

In wenigen Minuten erreicht man **Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten und**



**öffentliche Verkehrsmittel.** Die **Anbindung Richtung Linz und Eferding** ist hervorragend, sodass sowohl Pendler als auch Ruhesuchende hier ein ideales Zuhause finden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Vermieter nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Ihr Oliver Gassenbauer, [0699/10 639 105](tel:069910639105), [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at)**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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 <3.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap