

## Wolkenoase | Sofortbezug mit Küche



Sofortbezug

Objektnummer: 3716

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nettingsdorfer Straße 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Haid
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	595,69 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	221,58 €
USt.:	81,73 €

### Infos zu Preis:

Vertragserrichtung: € 700,- HK: € 53,05 mtl. Freiparkplatz: € 55,00 mtl. Carport: € 95,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Ratschiller**

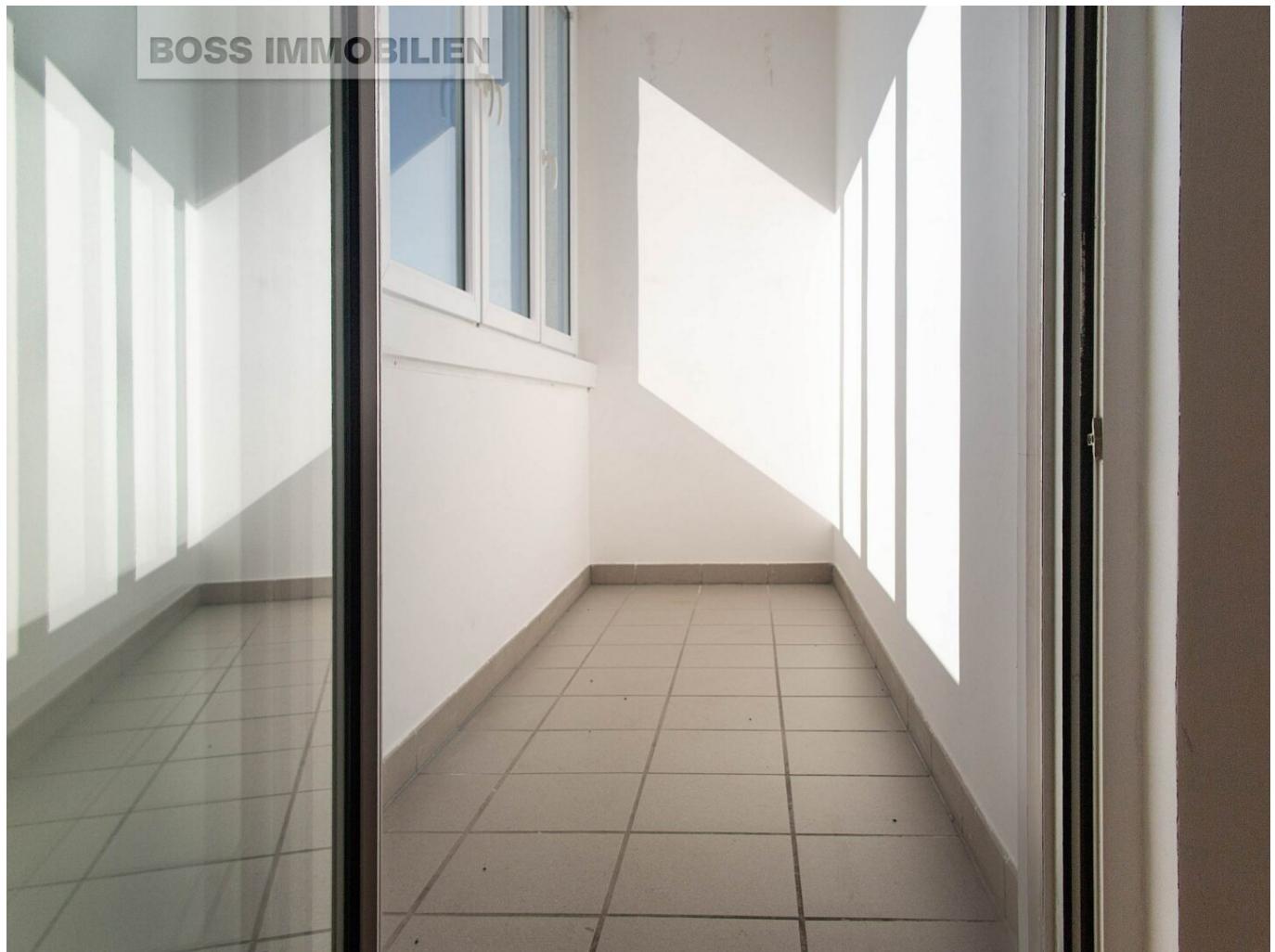


 **360° Rundgang**











GEPRÜFTE QUALITÄT

## HERAUSRAGENDER MAKLER 2025

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [ögvs.at/6488](http://ögvs.at/6488)



A photograph of Nadine Ratschiller, an employee of BOSS IMMOBILIEN, sitting on a black stool against a plain wall. She is wearing a light-colored blazer over a white top and blue jeans. To her left is a large green plant in a dark pot. In the top left corner of the image frame, there are two small red ribbon badges: one for BOSS IMMOBILIEN and one for the ÖGVS Quality Seal.



Ihr Ansprechpartner:  
**Nadine Ratschiller**

+43 699 166 33 665  
[nr@bossimmobilien.at](mailto:nr@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf !



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

+43 7229 66 336 [office@bossimmobilien.at](mailto:office@bossimmobilien.at)



DG	12.00
11.00	
10.00	
9.00	
8.00	
7.00	
6.00	
5.00	
4.00	
3.00	
2.00	
1.00	
EG	

	76 m² Wohnfläche		3 Zimmer
	4 m² Balkon		4 m² Loggia

## Top 32

Nettingsdorferstr. 27, 4053 Haid

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

[f](#) [o](#) [@](#) BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

> Haid | Wohnung | Mieten <

**Sie möchten hoch hinaus?**

**Einmal wohnen wie im siebten Himmel?**

Dann haben wir genau die richtige Wohnung für Sie!

Diese modern ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung hoch über den Dächern von Nettingsdorf bietet eine beeindruckende Aussicht. Von hier aus überblicken Sie beinahe den gesamten oberösterreichischen Zentralraum – vom Mühlviertel bis zu den Alpen. Mit einem der beiden Lifte gelangen Sie bequem in Ihre helle, ausgesprochen ruhige Wohnung, die mit einer Loggia und einem Balkon zusätzliche Wohnqualität schafft.

Der durchdachte Grundriss verbindet ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und direktem Zugang zu Loggia und Balkon mit zwei gemütlichen Schlafräumen und einer voll ausgestatteten Küche. Ein einladender Vorraum mit Garderobe, ein separates WC, ein tageslichtdurchflutetes Badezimmer sowie eine kompakte Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss sorgen für Komfort und praktische Abläufe im Alltag. Die Fenster der Wohn- und Schlafräume sind mit Außenrolllos ausgestattet, teilweise auch elektrisch bedienbar.

Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum für alles, was Ihnen wichtig ist.

## Lage

Ganz in der Nähe befindet sich das Haid Center mit seinen zahlreichen Geschäften.

Zur Volksschule gehen Ihre Kinder nur 15 Min. zu Fuß, weitere Kindergärten und Schulen befinden sich im nahegelegenen Ansfelden, Traun oder Linz.

Auch für Pendler Ideal. Nur wenige Minuten spazieren Sie zum Bahnhof Nettingsdorf. Von hier aus fährt alle 30 Minuten der Zug nach Linz – den Hauptbahnhof Linz erreichen Sie in nur 15 Fahrminuten. Oder Sie fahren raus in die Natur Richtung Pyhrn-Priel Region.

Aber auch die Auffahrt zur Autobahn A1 ist schnell zu erreichen.

Auch ideal für Sportler und Familien. Gleich gegenüber lädt der beliebte Motorikpark zum

Trainieren und Entspannen ein.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Die Küche ist voll ausgestattet und Bestandteil der Wohnung.

Ein oder zwei Freiparkplätze stehen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Auch ein Platz im Carport ist möglich (siehe Preisdetailinformation).

Beheizt wird diese Wohnung durch eine Zentralheizung (siehe Preisdetailinformation).

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

**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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.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 <350m

Apotheke <1.100m

Klinik <5.100m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <500m

Universität <9.050m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <2.975m

Einkaufszentrum <1.075m

**Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <1.075m

Post <1.850m

Polizei <1.350m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <3.625m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <1.300m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap