

**Traumhaftes, fast schon ländliches Wohnen in herrlicher  
Ruhelage! Großzügige und moderne 2-Zimmer-Wohnung!**



Schlafzimmer Beispiel KI

**Objektnummer: 6650/19841**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wohnpark 3a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4052 Ansfelden
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	62,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Gesamtmiete	647,09 €
Kaltmiete (netto)	404,33 €
Kaltmiete	588,28 €
Betriebskosten:	183,83 €
USt.:	58,81 €

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung 3

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

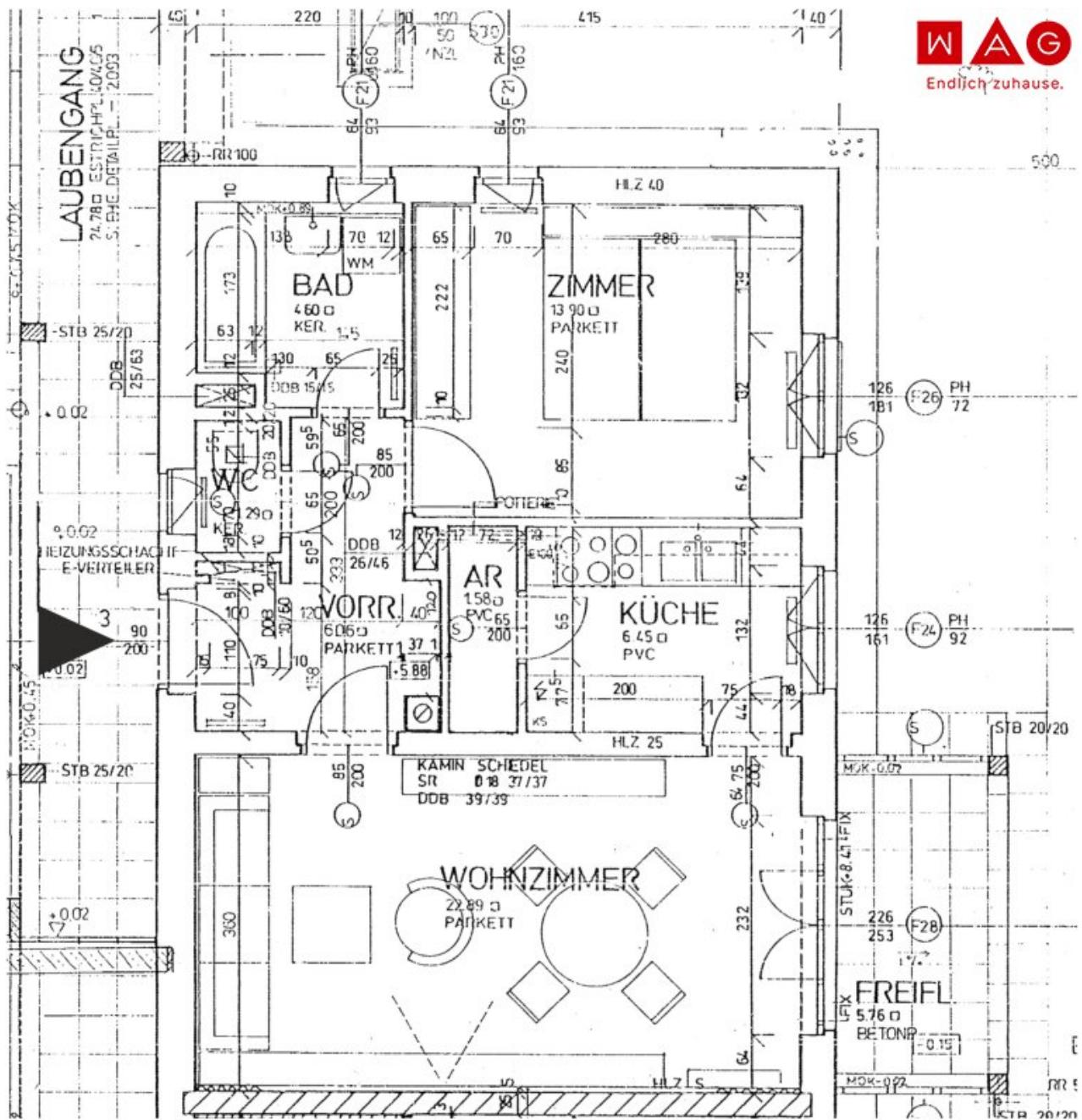
T +43 (0)50 338 6010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgaragenplatz – 4053 Haid bei Ansfelden (Wohnpark 3a)

### **ACHTUNG die Wohnung wird noch saniert!!!**

Diese gepflegte und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Wohnpark 3a in Haid bei Ansfelden. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit Parkettboden und großen Fensterfronten bietet direkten Zugang zum überdachten Balkon mit Blick ins Grüne. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines ruhigen Wohnhauses und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als gemütlicher Rückzugsort für Pendler.

Wohnfläche: 62,52 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Geschoss: Erdgeschoss

Bezug ab: sofort

Balkon: ja

Tiefgarage: ja

### **Beschreibung**

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Stauraum. Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC komplettieren den gut strukturierten Grundriss. Zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Der angrenzende Grünbereich sorgt für ein angenehmes Wohngefühl – ideal zum Entspannen im Freien.

### **Ausstattung**

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon

- Überdachter Balkon mit Grünblick
- Parkettböden im Wohn- und Schlafzimmer
- Separate Küche
- Bad mit Badewanne
- Kellerabteil
- extra Tiefgaragenstellplatz

## **Lage**

Der Wohnpark 3a liegt ruhig und dennoch zentral: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnabbindung (A1/A7) ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler Richtung Linz oder Wels.

## **Gesamtkosten**

- Miete inkl. Betriebskosten & MwSt.: € 647,09 / Monat
- Tiefgaragenplatz: € 87,33 / Monat
- Gesamt monatlich: € 734,42
- Kaution: € 1.747,16 + Baukostenzuschuss: € 1.036,26

Die Wohnung ist ab SOFORT verfügbar.

Haustiere nach Vereinbarung.

#### **Kontakt:**

**Vertriebsteam 3**

**Tel.: 0503386010**

**Mail: [team.vermietung3@wag.at](mailto:team.vermietung3@wag.at)**

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobiliensuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!  
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provvisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <425m

Klinik <2.900m

Krankenhaus <8.825m

##### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <625m

Schule <450m

Universität <6.950m

**Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <1.550m

Einkaufszentrum <1.375m

**Sonstige**

Bank <375m

Geldautomat <375m

Post <325m

Polizei <775m

**Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <1.425m

Bahnhof <875m

Autobahnanschluss <900m

Flughafen <5.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap