

**Wohn' dich glücklich: Wunderschöne
3-Zimmer-Neubauwohnung in Ebelsberg mit sonniger
Loggia, praktischem Abstellraum, heller Raumaufteilung
und eigenem Tiefgaragenplatz für maximalen Komfort!**



Wohn- und Essküche

Objektnummer: 7062/496

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Polgarweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	74,15 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,62 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	796,94 €
Kaltmiete (netto)	540,28 €
Kaltmiete	724,49 €
Betriebskosten:	184,21 €
USt.:	72,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

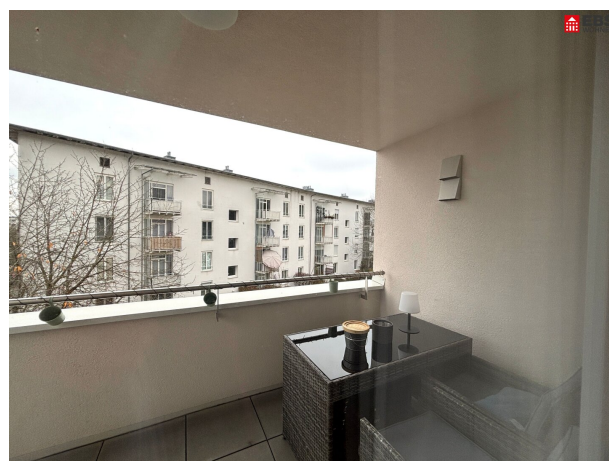
Ihr Ansprechpartner

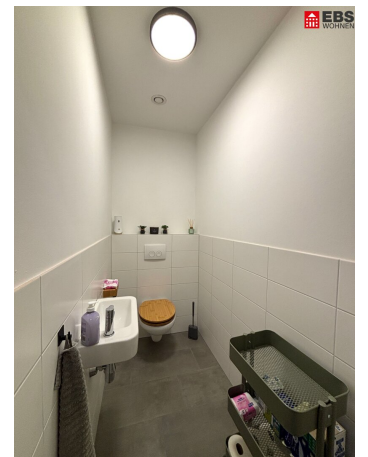
Team Vermietung & Verkauf EBS

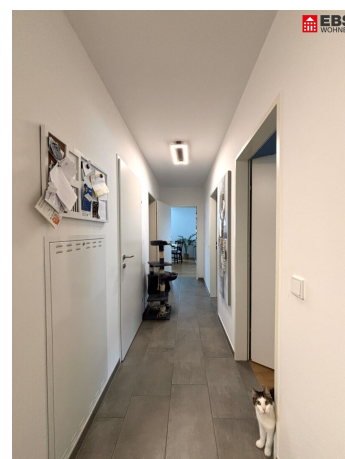
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz
Ziegeleistraße 37
4020 Linz

T +43 50 338 6016

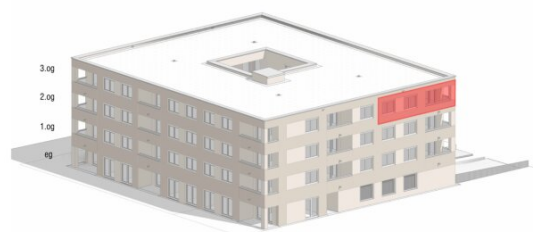
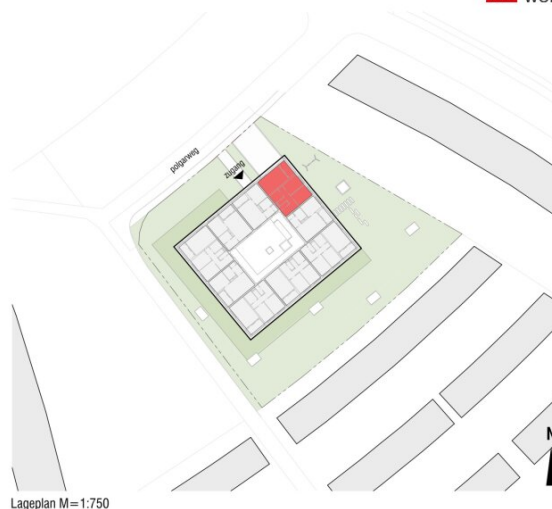
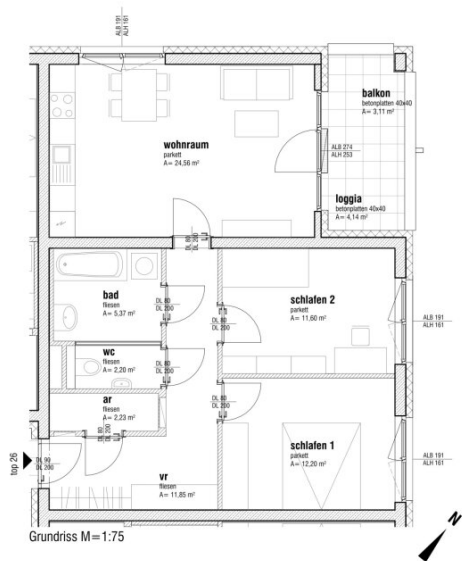
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Linz / Ebelsberg / Polgarweg 1a

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in ruhiger Lage von Linz-Ebelsberg und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder all jene, die Wert auf komfortables Wohnen legen.

Highlights/Besonderheiten:

- lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zur Loggia
- helles Schlafzimmer mit ruhiger Ausrichtung
- geräumiges Kinderzimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten z.B. als Büro oder Hobbyraum
- modernes Badezimmer mit gemütlicher Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit eigenem Waschbecken für mehr Privatsphäre
- kompakter Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- privater Tiefgaragenabstellplatz und praktisches Kellerabteil inklusive

Umgebung:

Der Polgarweg befindet sich im beliebten, grünen Stadtteil Ebelsberg im Süden von Linz – eine ruhige und zugleich bestens angebundene Wohngegend, die modernes Stadtleben mit naturnahem Wohnen vereint. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zur Traun und zum Pichlinger See aus, was Freizeitaktivitäten wie Joggen, Radfahren oder gemütliche Spaziergänge direkt vor der Haustür ermöglicht. Ebelsberg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés und Supermärkte sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Schulen,

Kindergärten und Betreuungseinrichtungen – ideal für Familien. Ärzte, Apotheken und weitere Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls fußläufig verfügbar, sodass kurze Wege den Alltag angenehm gestalten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung ins Zentrum von Linz, und über nahe Straßen erreicht man rasch die Autobahnen und Hauptverkehrsachsen. Ob für Paare, Familien oder alle, die modernes, helles Wohnen mit direktem Zugang zu Natur und Infrastruktur suchen – der Polgarweg bietet ein ideales Zuhause mit Wohlfühlfaktor.

Mietkonditionen:

Miete und Betriebskosten inkl. MwSt.: € 796,94

+ Heiz- und Warmwasserkosten inkl. MwSt.: € 65,25

monatliche Gesamtkosten inkl. MwSt.: € 862,19 (ohne Stromkosten)

+ KFZ-Abstellplatz inkl. MwSt.: € 101,90

Baukostenzuschuss und Kautions: € 3.464,03

Provisionsfrei & unbefristeter Mietvertrag!

Grundsätzlich wird die Wohnung von der EBS OHNE Möbel (z.B. ohne Küche etc.) vermietet. Eine mögliche Ablöse kann aber gerne mit dem derzeitigen Mieter vereinbart werden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

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

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <3.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m
Schule <500m
Universität <6.250m
Höhere Schule <7.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <2.000m
Post <2.250m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap