Licht. Luft. Lebensqualität – 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in Altenberg



Außenansicht

Objektnummer: 5908/1687

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 4040 Altenberg bei Linz

Baujahr:2023Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:94,63 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 2

 Stellplätze:
 2

Heizwärmebedarf: B 30,50 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+0,69Gesamtmiete1.427,67 €Kaltmiete (netto)1.057,08 €Kaltmiete1.215,30 €Betriebskosten:158,22 €Heizkosten:75,70 €USt.:136,67 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

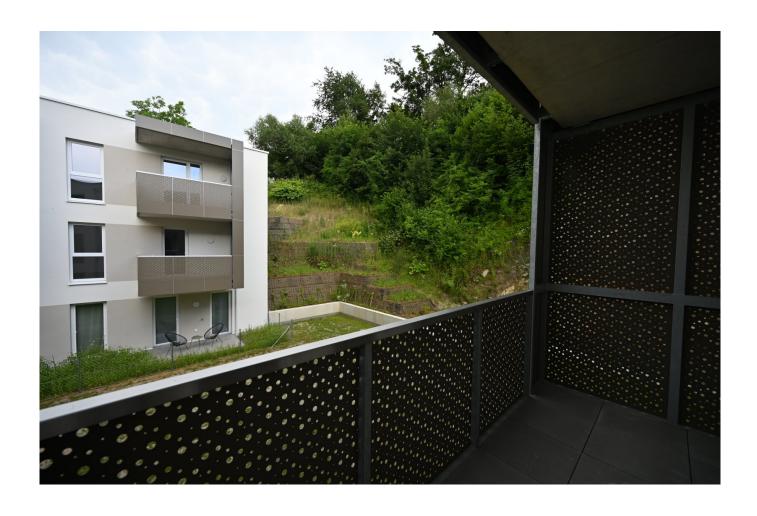


Lydia Berger



















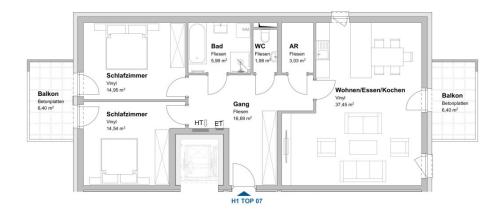






WOHNPROJEKT ALTENBERGER STRASSE | LINZ







Grundrissabweichung möglich, Stulerung der Unterverteiler Elektre, Heitzung, Komforfühlung und abgeh. Decken im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationsschächte und Kamine kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung och veränden. Dergestellte Erinchtung zu w. Mößlerung jeht bespiehaft, die genaue Ausstatung, die im Kaufpreis enthalten ist, entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstatungsbeschreibung. Stand 16. 10. 2023

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 1.7** befindet sich im 1. Obergeschoß und vereint modernen Komfort mit durchdachter Raumplanung. Die clevere Grundrissgestaltung mit zwei gegenüberliegenden Balkonen schafft nicht nur ein angenehmes Raumklima, sondern auch ein echtes Gefühl von Freiheit.

- ca. 38 m² großer Wohn-/Ess-/Kochbereich mit toller Küche und Zugang zum Balkon
- Zwei Schlafzimmer mit Zugang zum zweiten Balkon
- Geräumiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe oder Stauraum
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum praktisch für Alltägliches oder als Vorratskammer
- **Zwei Balkone**, jeweils gegenüberliegend ideal zum Querlüften

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
- Videogegensprechanlage
- 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 35.000 (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 Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <1.500m Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap