

## **Neubau-Wohnung mit Balkon - Heliosallee - Top D31**



 immobilienbär

**Objektnummer: 5753/516647770**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klauberweg 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	27,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	529,00 €
Kaltmiete (netto)	404,25 €
Kaltmiete	476,22 €
Betriebskosten:	65,48 €
USt.:	52,78 €

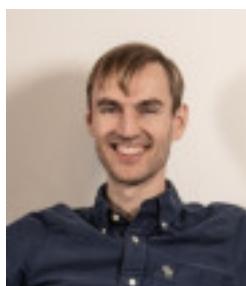
### Infos zu Preis:

Ablöse: Die Küche kann um 950€ vom Vormieter abgelöst werden.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







 immobilienbär







 immobilienbär

„**KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.**“



Christoph  
Blank BSc.

📞 +43 699 10 15 05 15  
✉ christoph.blank@immobaer.at

 immobilienbär



immobilienbär

# Objektbeschreibung

Neubau-Mietwohnung in **Ruhelage**, in direkter Gehweite zum **Naturjuwel Traun-Donau-Auen**.

In **sonniger Lage**, am Klauberweg 8 in Linz-Pichling, vermietet der Immobilien Bär diese **attraktive Wohnung Top D31**. Eine **großzügiger Balkon** und eine Raumhöhe von rund 280cm ermöglichen **höchsten Wohnkomfort**. **Vielfältige Grünanlagen** und **großzügige Freiflächen** bieten **wohltuendes Wohnen im Grünen**. Insbesondere auch in der Nähe des renaturierten Mühlbaches. Ebenfalls gibt es einen **großzügigen Spielplatz** sowie einen **hauseigenen Fitnessraum**. Durch die **hervorragende Verkehrsanbindung** über den Bahnhof Linz-Ebelsberg ist die Nähe zur Stadt samt **optimaler Infrastruktur** gegeben. Ein eigener **PKW-Stellplatz** in der hauseigenen **Tiefgarage** ist ebenfalls inkludiert.

**Ablöse:** Vom aktuellen Mieter kann die **Küche** um 950€ abgelöst werden.

## Mietzins

Miete Wohnung EUR 395,18 (brutto)

BK EUR 72,03 (brutto)

Miete Stellplatz EUR 54,00 (brutto)

BK Stellplatz EUR 7,79 (brutto)

**GESAMT EUR 529,- (brutto)**

Kaution EUR 1.587,-

## Höhepunkte

- Schöner Balkon
- Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung:
  - Echtholzparkettböden
  - großformatige Fliesen (Feinsteinzeug)

- bodenebene Dusche mit Rinne
- Fußbodenheizung
- große Kunststoff-Alu-Fenster mit Sonnenschutz
- Raumhöhe rund 2,80m
- Gemeinschaftliche Waschküche mit „appWash“ von Miele
- Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme
- Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise
- parkähnliche Grünanlagen, großer Spielplatz

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <975m

Apotheke <975m

Klinik <1.850m

Krankenhaus <4.825m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <650m

Schule <1.000m

Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.850m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.025m  
Einkaufszentrum <3.425m

**Sonstige**

Bank <650m  
Geldautomat <650m  
Post <1.000m  
Polizei <950m

**Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <225m  
Autobahnanschluss <3.825m  
Flughafen <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap