

**KEINE BEFRISTUNG!! Helle und großzügige Mietwohnung  
mit Balkon in ruhiger Lage von Attnang-Puchheim!  
Verfügbar ab 01.01.2026!**



Bad mit Badewanne

**Objektnummer: 7062/502**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4800 Attnang-Puchheim
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	78,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Gesamtmiete</b>	747,33 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	538,40 €
<b>Kaltmiete</b>	679,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,99 €
<b>USt.:</b>	67,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

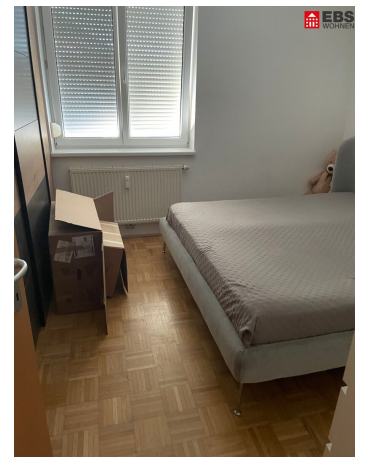
## Ihr Ansprechpartner

### 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 Verfügung.



## Objektbeschreibung

Attnang-Puchheim / Wankham / Sicking / Preising / Flößerweg 16:

Diese gepflegte und sehr gut aufgeteilte 78,37 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Wohnhauses im Flößerweg in Attnang-Puchheim. Die Wohnanlage ist bekannt für ihre angenehme Nachbarschaft, die gepflegten Außenbereiche sowie die zentrale, dennoch ruhige Wohnlage.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein einladender und großzügig geschnittener Vorraum, der genügend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus gelangt man in sämtliche Räume – ideal für eine klare und funktionale Wohnstruktur.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Der Wohnraum bietet direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Platz zum Entspannen im Freien bietet – perfekt für gemütliche Abende oder ein Frühstück an warmen Tagen.

Die Küche (je nach Ausstattung vor Ort) bietet ausreichend Platz zum Kochen und kann nach individuellen Wünschen eingerichtet werden.

Die beiden Schlafzimmer sind ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsraum oder Gästezimmer nutzbar. Dank ihrer Größe und des klaren Grundrisses lassen sie sich flexibel möblieren.

Ein gut dimensioniertes Badezimmer sowie ein separates WC erhöhen die Alltagstauglichkeit zusätzlich. Das Badezimmer bietet genügend Platz für Waschmaschine und Stauraum.

## Ausstattung & Besonderheiten

- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Balkon mit angenehmer Ausrichtung
- Durchdachte, funktionale Raumaufteilung
- Separates WC
- Gepflegte Wohnanlage in ruhiger Siedlungslage

- Beheizung über zentrale Heizungsanlage (Heizkosten in Miete inkludiert)
- Hausmeisterservice und ordentliche Allgemeinflächen

## Lage

Der Flößerweg liegt in einem beliebten Wohngebiet von Attnang-Puchheim. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof – einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Region – befindet sich ebenfalls in der Nähe, was die Lage ideal für Pendler macht. Auch Naherholungsgebiete und Grünflächen sind gut zugänglich und laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

## Mietkonditionen

- **Miete gesamt (inkl. Betriebskosten, Heizung und MwSt.): € 803,94**  
*(exkl. Strom und Warmwasser)*
- **Kaution/BKZ: € 3.215,76**
- **Bezugstermin: ab 01.01.2026**
- **Kündigung jederzeit mit 3-monatiger Frist möglich**

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <10.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap