

**Erstbezug nach Sanierung: 2-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon in Braunau am Inn! Unbefristeter Vertrag &  
beziehbar ab 01.03.2026!**



**Objektnummer: 6650/28653**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hammersteinstraße 19
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5280 Braunau am Inn
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	60,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	635,86 €
Kaltmiete (netto)	445,62 €
Kaltmiete	578,06 €
Betriebskosten:	132,44 €
USt.:	57,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

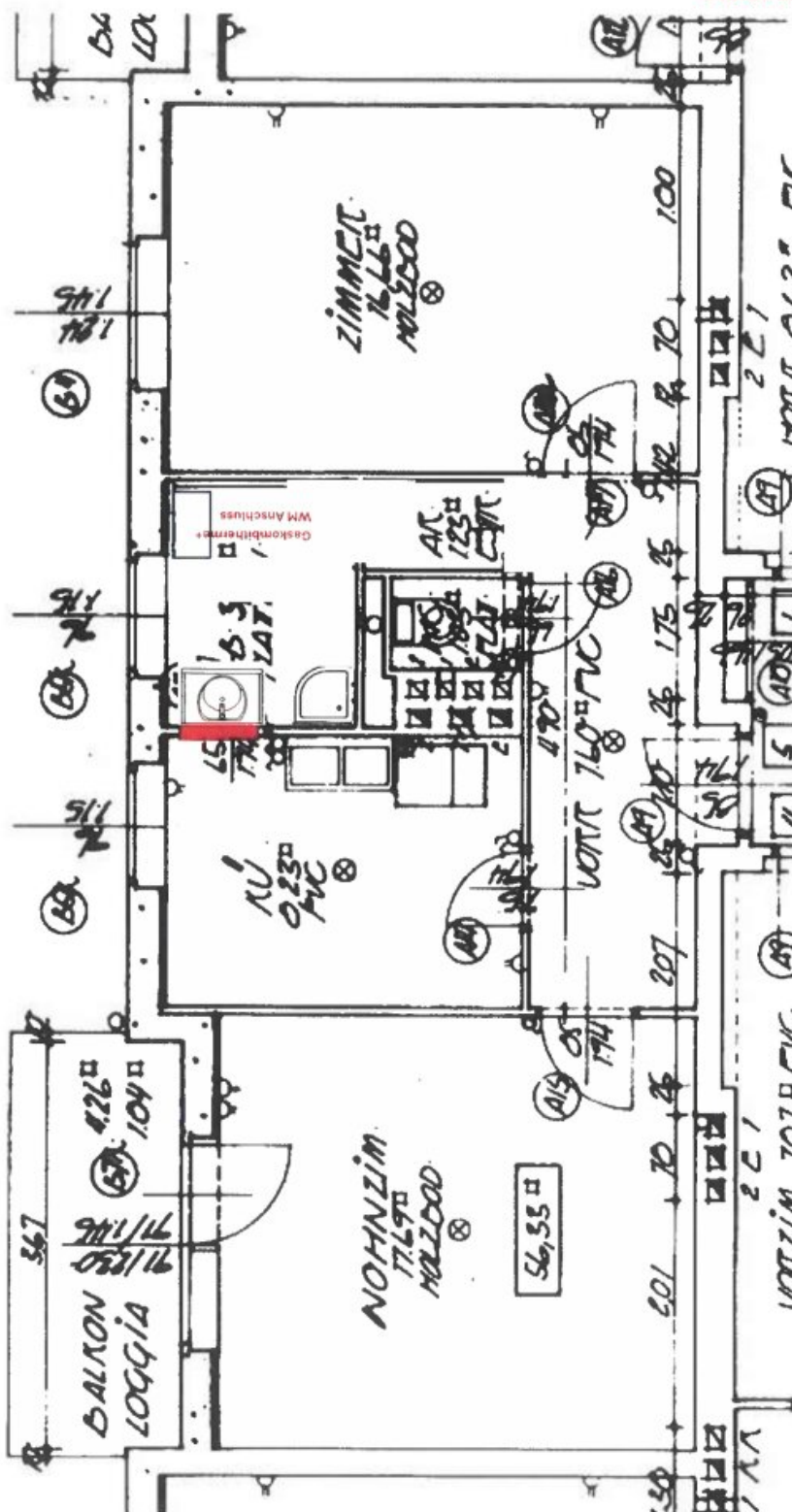
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Oberösterreich / Braunau am Inn / Hammersteinstraße 19:

**Derzeit wird die Wohnung umfangreich saniert, weshalb noch keine aktuellen Fotos zur Verfügung stehen. Nach Abschluss der Arbeiten präsentiert sich die Wohnung in einem deutlich aufgewerteten und modernen Zustand.**

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon** und einer Wohnfläche von **60,30 m²** befindet sich in angenehmer Lage in Braunau am Inn. Die Wohnung wird derzeit umfassend saniert, inklusive einer **Grundrissänderung**, die den Wohnkomfort optimiert. Die fertige Wohnung steht ab **01.03.2026** in modernem und gepflegtem Zustand zur Verfügung.

### Wohnfläche & Raumaufteilung

- Wohnfläche: **60,30 m²**
- Zimmer: **2 Räume**
- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zum **Balkon**
- Schlafzimmer
- Küche
- **Badezimmer mit Dusche (keine Badewanne)**
- WC separat
- Abstellraum

Hinweis: Der Grundriss der Wohnung wird im Rahmen der Sanierung angepasst. Ein **neuer Grundrissplan** wird nach Fertigstellung erstellt. Der bisherige Plan liegt als Orientierung bei.

## **Sanierungsumfang**

Die Wohnung wird vor Übergabe umfassend renoviert:

- Gesamte Wohnung wird neu ausgemalt
- Erneuerung aller **Innentüren** (Türzargen und Türblätter)
- **Böden im Wohnzimmer und Schlafzimmer** werden geschliffen
- Neue Bodenbeläge im **Vorraum, Küche, Bad, WC und Abstellraum**
- **Komplette Badezimmersanierung mit moderner Dusche**
- Fenster werden eingestellt
- **Grundrissänderung** zur Optimierung von Raumaufteilung und Wohnkomfort

## **Mietkonditionen**

- **Miete:** € 635,87 inkl. Betriebskosten und MwSt. (ohne Heizung und Strom)
- **Kaution:** € 1.907,61

## **Verfügbarkeit**

- **Bezugsfrei ab:** 01.03.2026

## Fazit

Eine frisch sanierte **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und moderner Dusche**, die durch die **geänderte Raumaufteilung** noch funktionaler gestaltet wird – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort, Qualität und eine gute Lage legen.

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

Zur WAG-Immobilien suche: [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 provisionsfrei!

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

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.225m  
Apotheke <650m  
Krankenhaus <900m

### Kinder & Schulen

Schule <450m  
Kindergarten <600m

### Nahversorgung

Supermarkt <625m  
Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <1.225m

### Sonstige

Bank <675m  
Geldautomat <800m



Post <1.275m  
Polizei <675m

**Verkehr**

Bus <175m  
Bahnhof <475m  
Flughafen <5.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap