

Gartenduett



01 Titelbild

Objektnummer: 3769

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zentstraße 4a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4061 Langholzfeld
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	73,63 m ²
Zimmer:	3
Garten:	32,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.257,00 €
Kaltmiete (netto)	849,30 €
Kaltmiete	1.142,73 €
Betriebskosten:	293,43 €
USt.:	114,27 €

Infos zu Preis:

Vertragserrichtung: € 700,- HK: € 36,30 mtl. Parkplatz: € 40,00 mtl. Küchenalöse: €1.300,-

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hahn

„Gartenduett“

Die lichtdurchflutete Wohnung mit südwestlicher Ausrichtung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung und erweitert den Wohnraum in den Garten.

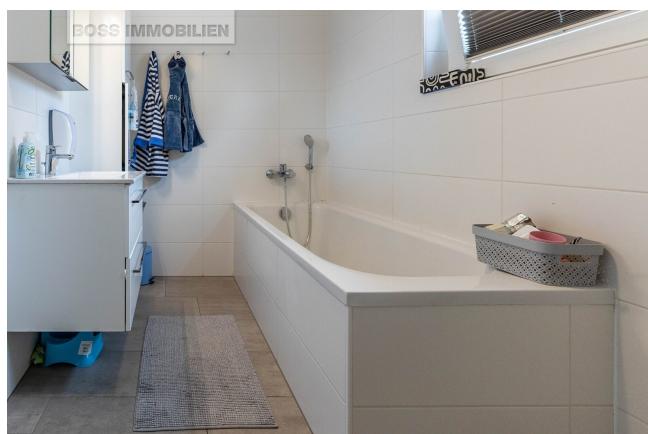
„“



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN







BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

Q | Gesellschaft für
Verbrauchsstudien GmbH
Gesamt-Qualität
HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025

**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:
Alexander Hahn
+43 699 166 33 655
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

	73 m²	Wohnfläche
	3	Zimmer
	11 m²	Terrasse
	32 m²	Garten

Top 1
Zentrastraße 4a, 4061 Pasching



DG
1. OG
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

[f](#) [o](#) [g](#) BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Langholzfeld | Wohnung | Mieten <

Ihr neues Zuhause teilt sich in einen großen Wohn-Essbereich, in dem auch die Küche untergebracht ist, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Wanne, ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Entspannen Sie auf Ihrer **großzügigen Terrasse**, mit Blick **Richtung Südwest** und natürlich im **gemütlichen Garten**.

Die vorhandene **DAN Küche** steht für Qualität, technische Raffinessen auf neuestem Stand sowie zeitloses Design. Diese ist gegen Ablöse zu übernehmen.

Die moderne Ausstattung der Wohnung sorgt für ein dauerhaftes Wohnvergnügen. Die **kontrollierte Wohnraumlüftung** versorgt sie mit Frischluft und dank **WLAN** surfen Sie ganz bequem im Internet. Dies sind weitere herausragende Attribute, welche diese Wohnung auszeichnen.

Ihr Vormieter hat alle Fenster mit Raffstores und Fliegengitter ausgestattet. Dies können Sie gegen Ablöse übernehmen

Zu Ihrer Wohnung gehört auch ein komfortables Kellerabteil mit Steckdose und Deckenlicht für einen guten Überblick und Stauraum. Im Kellergeschoss befindet sich auch der Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Ein geräumiger Lift verbindet alle Wohneinheiten bis ins Dachgeschoss mit der Tiefgarage und ermöglicht barrierefreies Wohnen.

In diesem Mehrparteienhaus sind leider keine Haustiere erlaubt.

Lage

Nur 500 m von ihrem neuen Zuhause entfernt befindet sich die Straßenbahn, von der aus Sie bequem und schnell nach Traun und Linz kommen. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Geschäfte für den täglichen Bedarf und viele kleinere Dienstleistungsbetriebe sowie das Einkaufs- und Freizeitparadies PlusCity.

Mit einer Wohnung in der Zentstraße wählen Sie Ihr Zuhause im beliebten Paschinger Ortsteil Langholzfeld. Genießen Sie die besonderen Vorteile mit der unmittelbaren Nähe zu Erholungs- und Freizeitflächen. Für alle Sportbegeisterten bietet diese Lage zahlreiche

Möglichkeiten für Ihre Hobbys wie Fußball, Tennis, Schwimmen, Fitnesskurse u. v. m.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Die hochwertige Küche ist gegen Ablöse zu übernehmen.

Ein Freiparkplatz ist obligat anzumieten (siehe Preisdetailinformation).

Beheizt wird das Gebäude mittels Wärmepumpe. Die monatlichen Heizkosten finden Sie in der Preisdetailinformation.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß § 29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufzukündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <400m

Apotheke <425m

Klinik <1.575m

Krankenhaus <5.450m

Kinder & Schulen

Kindergarten <400m
Schule <550m
Universität <3.000m
Höhere Schule <7.200m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <575m
Einkaufszentrum <700m

Sonstige

Bank <475m
Geldautomat <475m
Post <775m
Polizei <2.900m

Verkehr

Bus <200m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <1.975m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap