

**Zentral gelegene 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und  
Parkplatz in St. Georgen/Gusen! Perfekt geeignet für junge  
Familien!**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 7062/514**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gusentalstraße 31
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4222 Sankt Georgen an der Gusen
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	78,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Gesamtmiete	679,05 €
Kaltmiete (netto)	446,45 €
Kaltmiete	617,33 €
Betriebskosten:	170,74 €
USt.:	61,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

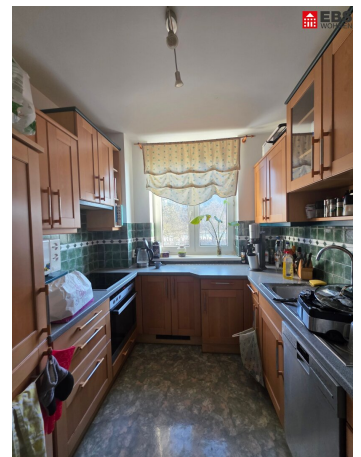
## Ihr Ansprechpartner

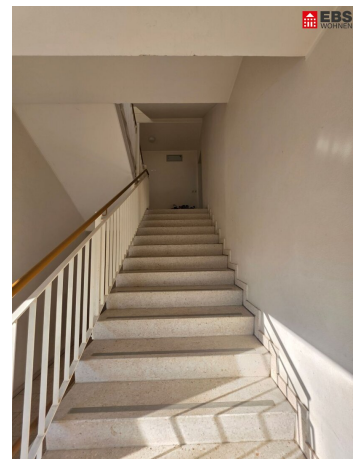
### Team Vermietung & Verkauf EBS

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

St. Georgen an der Gusen / Perg / Gusentalstraße 31:

St. Georgen/Gusen ist eine Gemeinde mit hoher Wohnqualität!

Zu diesem Anspruch gehören zweifelsohne ein umfangreiches Angebot durch diverse Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergärten, Hort und Krabbelstube), sowie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Lebenswert machen Ihren zukünftigen Heimatort St. Georgen/Gusen aber auch die vielen Freizeitmöglichkeiten und Naherholungsgebiete mit einem ausgebauten Netz an Wander- und Radwegen. Die besondere Lage des Ortes bietet – neben außergewöhnlicher Lebensqualität – eine komfortable Verkehrsanbindung an den Großraum Linz.

Somit sorgt die unmittelbare Nähe der Wohnanlage zum Ortskern für alle Vorteile einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich im 1.Stock und ist aufgeteilt wie folgt:

- Vorraum/Garderobe
- Badezimmer
- WC
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Wohnzimmer
- Esszimmer

- Küche

- Balkon

\* privates Kellerabteil

\* privater Parkplatz

### **Mietkonditionen:**

Miete inkl. Betriebskosten, Heizkosten und MwSt: € 734,09 (Ohne Strom)

Parkplatz: € 21,84

Gesamtbelastung: € 755,93

Kaution: € 3.023,72

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 <125m

Apotheke <425m

Klinik <6.150m

#### **Kinder & Schulen**



Kindergarten <175m  
Schule <300m  
Höhere Schule <7.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <6.175m

### **Sonstige**

Bank <325m  
Geldautomat <325m  
Post <1.475m  
Polizei <50m

### **Verkehr**

Bus <325m  
Straßenbahn <6.525m  
Autobahnanschluss <6.925m  
Bahnhof <475m  
Flughafen <8.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap