

# Erstbezug in Wilhering – 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Privatgarten



Drohnenansicht

**Objektnummer: 6271/22935**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4073 Wilhering
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	71,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	19,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	1.193,06 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	883,68 €
<b>Kaltmiete</b>	1.084,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,92 €
<b>USt.:</b>	108,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz







## Objektbeschreibung

DONAUBLICK WILHERING – 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Garten in Wilhering zu vermieten.

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Neubaus im Zentrum von Wilhering, dessen Fertigstellung für August 2026 vorgesehen ist. Die Einheit überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, hochwertige Ausstattung sowie barrierefreien Zugang – ideal für komfortables Wohnen in ruhiger Umgebung. Trotz der naturnahen Lage erreichen Sie das Zentrum von Linz in wenigen Fahrminuten.

Der lichtdurchflutete Wohn-/Ess-/Kochbereich sowie beide Schlafzimmer bieten einen direkten Ausgang auf die ca. 29,88 m<sup>2</sup> große Terrasse und in den rund 19,70 m<sup>2</sup> großen Privatgarten. Diese Kombination aus Freiflächen stellt ein besonders begehrtes Highlight der Wohnung dar. Durch die terrassenförmige Hanglage profitieren Sie zudem von erhöhter Privatsphäre und dem charakteristischen „Weitblick“, der dem Projekt seinen Namen verleiht.

Hochwertiges Holzparkett in den Wohnräumen und weiß gespachtelte Wand- und Deckenflächen sorgen für ein elegantes, zeitloses Wohnambiente. Das Badezimmer ist mit großformatigen Fliesen, Badewanne, Handtuchheizkörper sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Für zusätzlichen Komfort sorgen moderne Kunststofffenster mit Alu-Deckschale, elektrisch steuerbare Raffstores und eine Video-Sprechanlage. Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Eine Leerverrohrung für Klimageräte sowie die Vorbereitung für eine KNX-Steuerung sind bereits vorgesehen.

Die großzügige Terrasse mit Feinsteinzeugbelag, frostsicherem Wasseranschluss und privatem Eigengarten erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft spürbare zusätzliche Lebensqualität.

Die Lage zwischen Linzer Straße und Uferweg vereint Ruhe, Naturnähe und unmittelbare Donau-Nähe mit einer schnellen Verbindung ins Linzer Stadtzentrum – perfekt für alle, die Wohnen im Grünen mit urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Abstellnische
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer inkl. Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Terrasse
- Eigengarten

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 972,05 inkl. USt
  - Betriebskosten-Akonto monatl.: € 221,02 inkl. USt
  - Heizkosten-Akonto monatl.: € 59,64 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 1.252,71 inkl. USt (inkl. Betriebskosten und Heizung; exkl. Strom)

2 Tiefgaragenplätze müssen zusätzlich, monatlich zu je € 98,40 (inkl. BK, Verwaltungskosten und USt.) angemietet werden.

Bei Interesse am Ankauf der Wohnung ist dies selbstverständlich möglich. Auf Wunsch übermitteln wir Ihnen gerne ein separates Exposé.

Die monatlichen Kosten für Strom werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap