

**ERSTBEZUG! Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit  
Terrasse samt traumhaftem Donaublick zu vermieten!**



Wohn- & Essbereich I

**Objektnummer: 6271/22931**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4073 Wilhering                   |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 78,87 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 46,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                          |
| Gesamtmiete                   | 1.309,06 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 966,48 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.190,05 €                       |
| Betriebskosten:               | 223,57 €                         |
| USt.:                         | 119,01 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3





Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH







## Objektbeschreibung

DONAUBLICK WILHERING – 3-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Terrasse und Donaublick in Wilhering zu vermieten!

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78,87m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1.Obergeschoß eines modernen Neubaus im Zentrum von Wilhering, dessen Fertigstellung für August 2026 geplant ist. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausführung und den barrierefreien Zugang – hier bleiben keine Wohnwünsche offen. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah in attraktiver Umgebung – und erreichen dennoch das Zentrum von Linz in wenigen Fahrminuten.

Der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich, sowie beide Schlafzimmer führen auf die ca. 27,94m<sup>2</sup> große Terrasse mit einzigartigen Donaublick und Sicht auf das Schloss Ottensheim, welche ein besonders gefragtes Highlight darstellt.

Edles Holzparkett in den Wohnräumen sowie weiß gespachtelte Wand- und Deckenoberflächen sorgen für ein zeitloses, elegantes Ambiente. Das Badezimmer überzeugt mit großformatigen Fliesen, Badewanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss.

Moderne Kunststofffenster mit Alu-Deckschale, elektrisch bedienbare Raffstores und eine Video-Sprechanlage bieten zusätzlichen Komfort.

Beheizt wird das Gebäude mittels energieeffizienter 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 und frostsicherem Wasseranschluss erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft zusätzliche Lebensqualität.

Die Lage zwischen Linzer Straße und Uferweg verbindet Ruhe, Naturnähe und direkte Donau-Nähe mit einer schnellen Anbindung ins Zentrum von Linz – ideal für alle, die Stadt und Natur perfekt kombinieren möchten.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 2 Schlaf- bzw. Kinderzimmer

- Badezimmer inkl. Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum
- Terrasse

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 1.063,13 inkl. USt
  - Betriebskosten-Akonto monatl.: € 245,93 inkl. USt
  - Heizkosten-Akonto monatl.: € 66,36 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 1.375,42 inkl. USt (inkl. Betriebskosten und Heizung; exkl. Strom)

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

Zwei Tiefgaragenparkplätze zu je monatl. € 98,40 (inkl. BK und USt.) sind verpflichtend anzumieten.

Auf Wunsch kann die Wohnung auch gekauft werden - wir übermitteln Ihnen gerne auf Anfrage ein separates Exposé.

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