

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock mit hellem Bad, sehr guter Anbindung und fairer Miete – ideal für Singles oder Paare in St. Valentin (ab sofort verfügbar)!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7062/541**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaustraße 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	52,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,47
Gesamtmiete	431,57 €
Kaltmiete (netto)	240,20 €
Kaltmiete	392,34 €
Betriebskosten:	152,14 €
USt.:	39,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung & Verkauf EBS

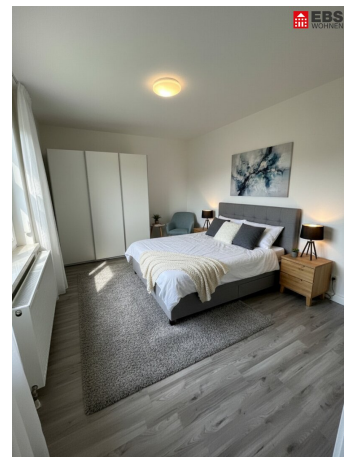
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
Ziegeleistraße 37  
4020 Linz

T +43 50 338 6016

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



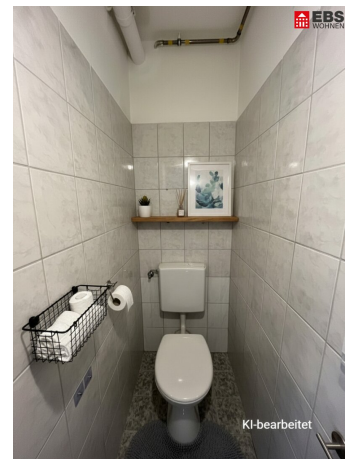
KI-bearbeitet





KI generiert





# Objektbeschreibung

## **Niederösterreich / Sankt Valentin / Mostviertel / Neubaustraße 15:**

In ruhiger Lage von St. Valentin (Neubaustraße 15) gelangt diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 52,65 m<sup>2</sup> zur Vermietung.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung – ideal für Singles oder Paare.

### **Details zur Wohnung:**

- Wohnfläche: ca. 52,39 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Lage: 1. Stock
- Adresse: 4300 St. Valentin, Neubaustraße 15
- Verfügbarkeit: ab 01.06.2026

### **Kosten:**

- Miete: € 431,57 monatlich (inkl. Betriebskosten und MwSt.) - ohne Strom & Heizkosten!
- Kautions: € 1726,28

### **Mietkonditionen:**

- Mietvertrag: auf 10 Jahre befristet

(Hinweis: Für Nicht-ÖBB-Mitarbeiter gilt ausschließlich dieser Befristung)

- Kündigung: jederzeit möglich mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten

### **Infrastruktur & Lage:**

Die Wohnung punktet mit einer guten Anbindung und solider Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckereien) in kurzer Distanz erreichbar
- Öffentliche Verkehrsanbindung sowie der Bahnhof St. Valentin in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler
- Schnelle Anbindung an die Westautobahn (A1)
- Ärzte, Apotheke sowie Banken und weitere Dienstleistungen in der Umgebung
- Kindergärten und Schulen in der Nähe
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Grünflächen, Spazier- und Radwege in der Umgebung

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 <225m

Apotheke <475m

Klinik <1.075m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <575m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <5.950m

### **Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <225m

Polizei <1.025m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <1.550m

Bahnhof <300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap