

## Großzügig wohnen mit Balkon – moderne 3-Zimmer-Wohnung ab Juli 2026



Küche

**Objektnummer: 6650/28935**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siedlung 162/Stiege 2 164
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4843 Ampflwang
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 198,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Gesamtmiete	841,43 €
Kaltmiete (netto)	569,23 €
Kaltmiete	764,95 €
Betriebskosten:	195,59 €
USt.:	76,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

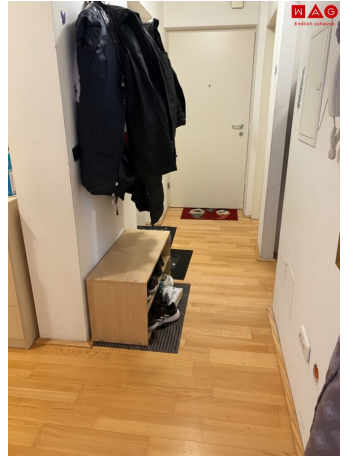
## Ihr Ansprechpartner

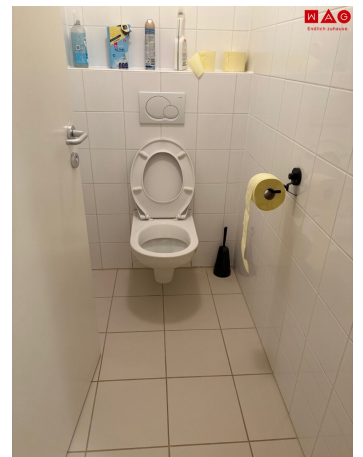
### Team Vermietung 2

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

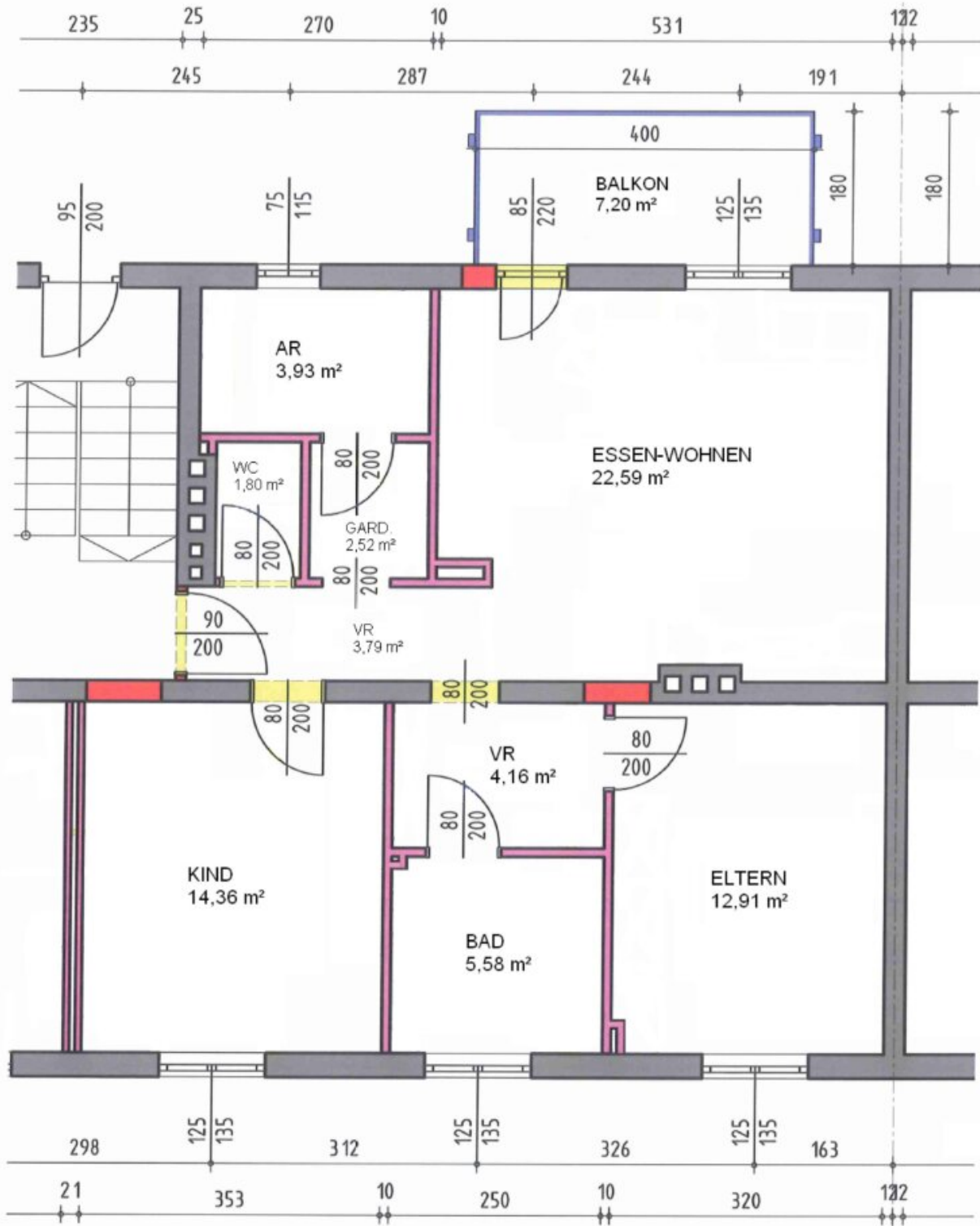
T +43 (0)50 338 6012

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





TOP 2B & 4B  
78,84 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

**4843 Ampflwang | Siedlung 164 / Stiege 2 | Top G 01 / T 004**

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Parkplatz:**

Diese attraktive Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine angenehme Wohnlage in Ampflwang. Ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die komfortables Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnbereich
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Balkon

**Wohnfläche:** 78,84 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung & Highlights:**

- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Eigener Parkplatz
- Helle und gut geschnittene Wohnräume

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage in Ampflwang. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zur Natur sorgt für eine ideale Kombination aus Ruhe und Lebensqualität.

### **Mietkonditionen:**

- Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.: € 921,41
- Kautions: € 1.249,15
- Baukostenzuschuss: € 1.515,08

### **Verfügbarkeit:**

Beziehbar ab 01.07.2026

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 Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

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 <4.300m

Apotheke <225m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <2.850m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <2.775m

#### **Sonstige**

Bank <1.050m

Geldautomat <1.100m  
Post <475m  
Polizei <5.450m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap