

## Neubau-Wohnung mit Garten - Heliosallee - Top D09



**Objektnummer: 5753/516648088**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klauberweg 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	27,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	7,18 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	585,00 €
Kaltmiete (netto)	409,66 €
Kaltmiete	509,80 €
Betriebskosten:	89,06 €
Heizkosten:	15,50 €
USt.:	59,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär – C

Konzeptmühle GmbH  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

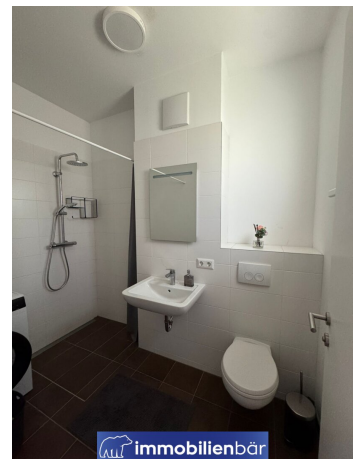
T +43 699 10150515  
H +4369910150515

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

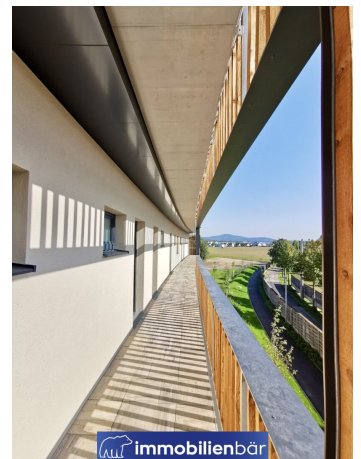


termin zur











” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBERATER.

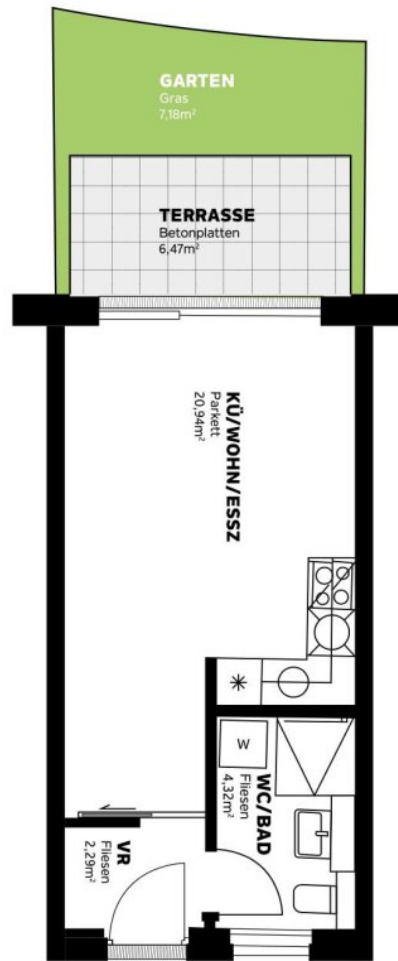


Christoph  
Blank BSc.

 +43 699 10 15 05 15

 christoph.blank@immobaer.at

# D09



immobilien  
bär

 immobilienbär

## Objektbeschreibung

Neubau-Mietwohnung in **Ruhelage**, in direkter Gehweite zum **Naturjuwel Traun-Donau-Auen**.

In **sonniger Lage**, am Klauberweg 8 in Linz-Pichling, vermietet der Immobilien Bär diese **attraktive Wohnung Top D09**. Eine **großzügige Terrasse mit Eigengarten** und eine Raumhöhe von rund 280cm ermöglichen **höchsten Wohnkomfort**. **Vielfältige Grünanlagen** und **großzügige Freiflächen** bieten **wohltuendes Wohnen im Grünen**. Insbesondere auch in der Nähe des renaturierten Mühlbaches. Ebenfalls gibt es einen **großzügigen Spielplatz**. Durch die **hervorragende Verkehrsanbindung** über den Bahnhof Linz-Ebelsberg ist die Nähe zur Stadt samt **optimaler Infrastruktur** gegeben. Ein eigener **PKW-Stellplatz** in der hauseigenen **Tiefgarage** ist ebenfalls inkludiert.

**Ablöse:** Von der aktuellen Mieterin können optional Möbel (wie z.B. die **Küche**) abgelöst werden.

### Mietzins

Miete Wohnung EUR 401,13 (brutto)

BK EUR 97,97 (brutto)

HK EUR 18,60 (brutto)

Miete Stellplatz EUR 54,00 (brutto)

BK Stellplatz EUR 13,30 (brutto)

**GESAMT EUR 585,- (brutto)**

Kautions EUR 1.755,-

### Höhepunkte

- Schöne Terrasse mit Garten
- Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung:
  - Echtholzparkettböden

- großformatige Fliesen (Feinsteinzeug)
  - bodenebene Dusche mit Rinne
  - Fußbodenheizung
  - große Kunststoff-Alu-Fenster mit Sonnenschutz
  - Raumhöhe rund 2,80m
- 
- Gemeinschaftliche Waschküche mit „appWash“ von Miele
  - Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme
  - Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise
  - parkähnliche Grünanlagen, großer Spielplatz

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 <975m

Apotheke <975m

Klinik <1.850m

Krankenhaus <4.825m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <650m

Schule <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.850m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.025m

Einkaufszentrum <3.425m

**Sonstige**

Bank <650m

Geldautomat <650m

Post <1.000m

Polizei <950m

**Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <3.825m

Flughafen <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap