

**Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Veranda  
inkl. Parkplatz in Attnang-Puchheim – 78,94 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche inkl. Betriebskosten & Heizung, verfügbar ab  
01.07.2026**



Wintergarten

**Objektnummer: 7062/546**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4800 Attnang-Puchheim
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	78,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Gesamtmiete</b>	787,06 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	485,71 €
<b>Kaltmiete</b>	618,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,65 €
<b>Heizkosten:</b>	89,05 €
<b>USt.:</b>	79,65 €

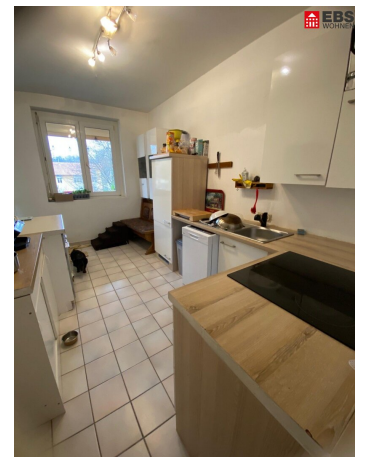
## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung & Verkauf EBS

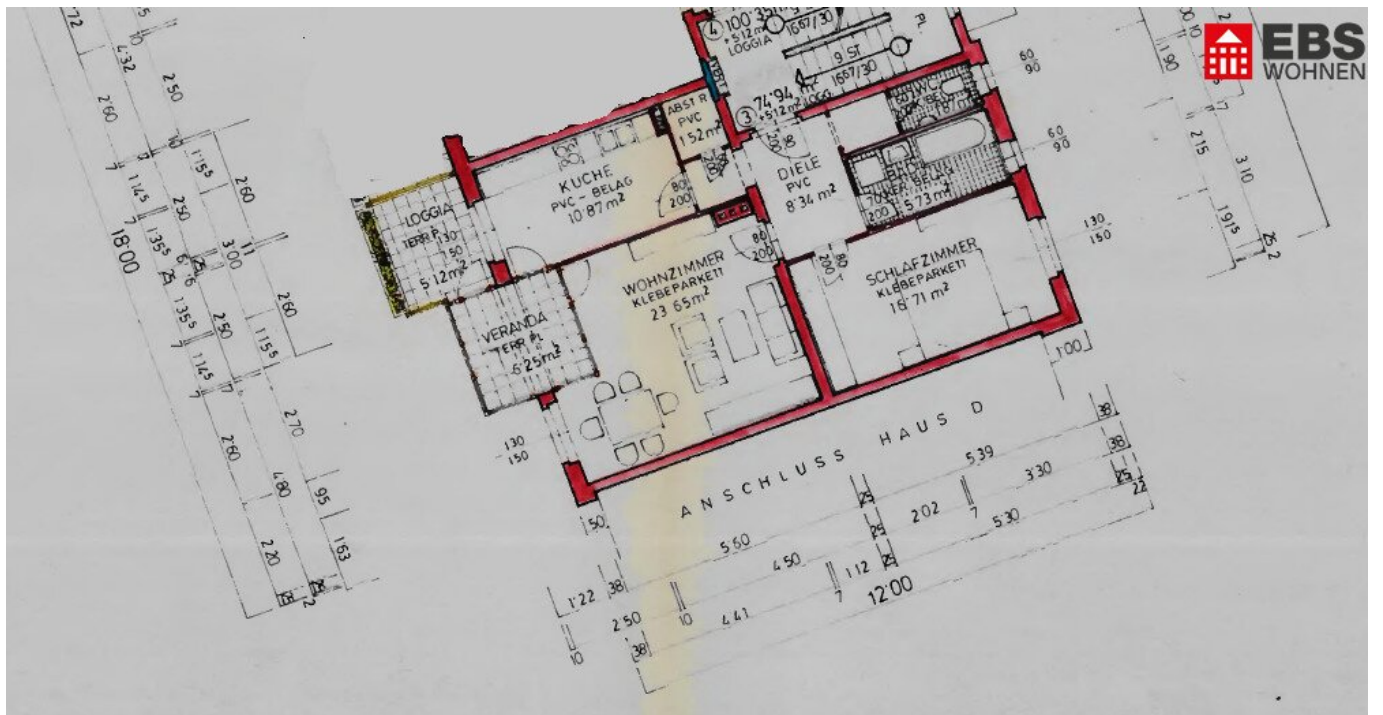
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
Ziegeleistraße 37  
4020 Linz

T +43 50 338 6016

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







## Objektbeschreibung

Vöcklabruck / Attnang Puchheim / Puchheimer Au / Flößerweg 10;

Leben im Landschaftsschutzgebiet und dennoch die Annehmlichkeiten einer sehr guten Infrastruktur genießen. All das bietet diese beschauliche Wohnsiedlung direkt in der „Puchheimer Au“.

Das idyllische, weitläufige Areal, beschäftigt sich mit seiner Tier- und Pflanzenwelt und gilt somit auch als „Naturlehrpfad“. Direkt vor Ihrer Haustür liegt der familienfreundliche Au Rundwanderweg. Er ist bekannt für seine wunderschöne Landschaft und der perfekte Ausgangspunkt für Sport und Erholung an der frischen Luft.

Trotz der ländlichen Lage, ist die Siedlung sehr gut angebunden. In 4 Autominuten erreichen Sie den Gemeindekern von Puchheim. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Das moderne Shoppingcenter „VARENA“ verfügt über ein unzähliges Angebot an Shops, Restaurants und Cafés und ist rund 6 Kilometer entfernt.

Auch öffentlich ist die Liegenschaft gut angebunden. Der Wankham b. Attnang Bahnhof ist fußläufig in rd. 10 Minuten zu erreichen.

Die Wohnung befindet sich im 1.OG und ist aufgeteilt wie folgt:

- Vorraum/Garderobe
- Badezimmer
- WC
- Schlafzimmer
- Wohn- und Essbereich

- Küche
- Abstellraum
- Loggia rd. 5,12 m<sup>2</sup>
- Veranda rd. 6,25 m<sup>2</sup>

Privates Kellerabteil und privater Parkplatz:

Miete inkl. Betriebskosten, Heizung und MwSt.: € 787,06

Miete Parkplatz inkl. MwSt.: € 22,44

Es kommen noch die Stromkosten dazu.

Kaution/ BKZ: € 3.238,00

**ACHTUNG!!** Das Mietverhältnis wird auf 10 Jahre befristet. Die Wohnung kann jederzeit - mit Einhaltung von 3 Monaten Frist - gekündigt werden.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <10.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap