

**Sonnige Loggia inklusive – hier lässt es sich gut leben!  
Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Braunau am  
Inn ab 01.08.2026!**



Küche

**Objektnummer: 6650/28975**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hammersteinstraße 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5280 Braunau am Inn
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	75,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,07
Gesamtmiete	820,70 €
Kaltmiete (netto)	580,50 €
Kaltmiete	746,09 €
Betriebskosten:	165,59 €
USt.:	74,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

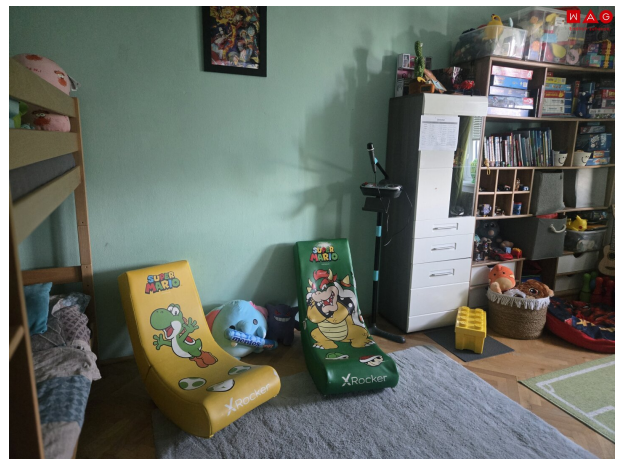
### Team Vermietung EBS

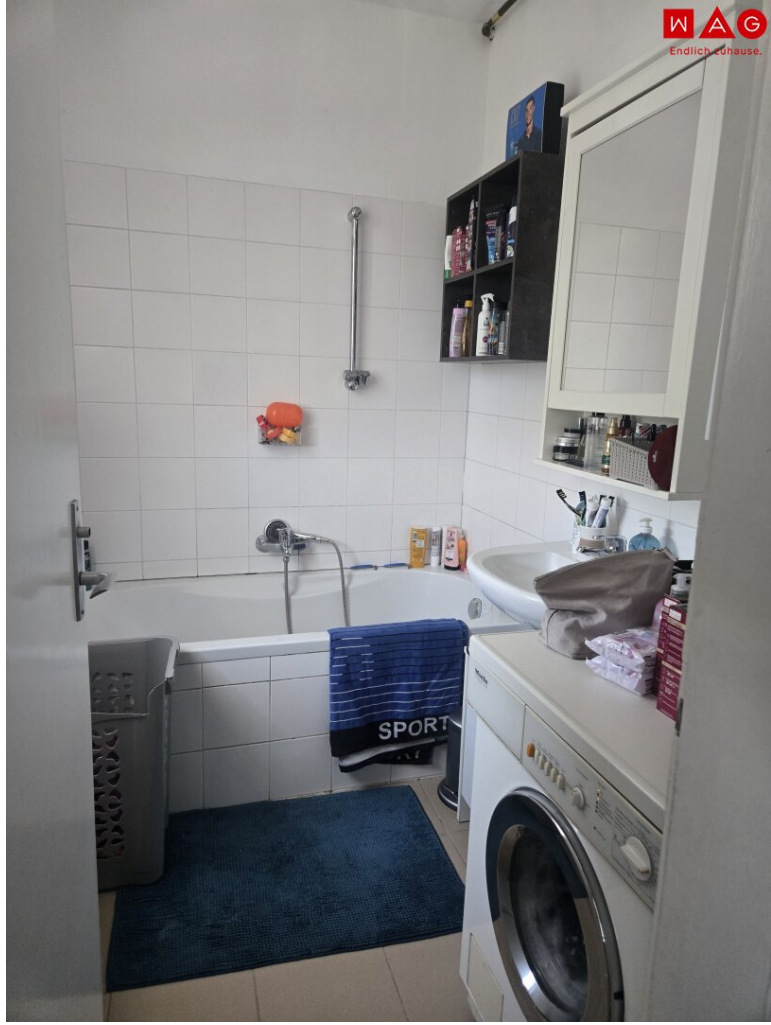
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

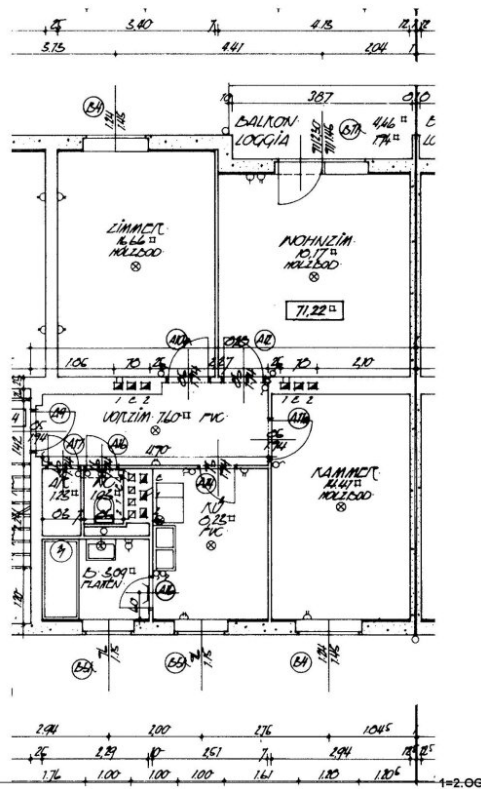
T 0503386016

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









Adresse:

5280 Braunau am Inn  
Hammersteinstraße 10, 19, 21,  
23  
Obj.Nr.: 432

Wohnung:

**Hammersteinstraße 23**  
**Stiege/Geschoss:**  
**3/2.OG**  
**TOP 6**

Flächen:

Wohnnutzfläche	m²
Loggia	m²
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>75.39 m²</b>
Balkon	m²
Terrasse	m²
Mietergarten	0.00 m²

Sonstiges:

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,  
NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab:

1:100

Datum:

18.02.2004

# Objektbeschreibung

Braunau am Inn / Hammersteinstraße 23:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 75 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und die angenehme Wohnlage in Braunau am Inn.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit ca. 16,4 m<sup>2</sup>, das viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer mit ca. 14,5 m<sup>2</sup>, das sich ideal als Schlafzimmer eignet. Ein zusätzliches Zimmer mit rund 10,7 m<sup>2</sup> kann flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden.

Die separate Küche verfügt über ausreichend Platz für die tägliche Nutzung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat angeordnet. Ein praktischer Vorraum verbindet sämtliche Wohnbereiche und bietet zusätzliche Stellflächen für Garderobe und Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist die Loggia, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

## Raumaufteilung

- Wohnzimmer ca. 16,4 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer/Büro/Kinderzimmer ca. 10,7 m<sup>2</sup>
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Vorraum

- Loggia

## **Lage und Umgebung**

Die Wohnung befindet sich in der Hammersteinstraße in Braunau am Inn, einer beliebten Wohngegend mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe und sorgen für eine gute Anbindung innerhalb des Stadtgebiets.

Braunau am Inn bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die nahegelegenen Grünflächen sowie die Innauen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannenden Stunden in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten.

## **Mietkonditionen**

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: **€ 820,70**
- Kautions: **€ 2.462,10**
- Bezug möglich ab: **01.08.2026**

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 <1.225m  
Apotheke <675m  
Krankenhaus <950m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m  
Kindergarten <650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <600m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.275m

### **Sonstige**

Bank <700m  
Geldautomat <825m  
Post <1.325m  
Polizei <700m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Autobahnanschluss <1.925m  
Bahnhof <475m  
Flughafen <5.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap