

Attraktive, leistbare 1-Zimmerwohnung im 1.OG in St. Valentin – gute Lage & Infrastruktur! Ab 01. Juli 2026 verfügbar!



Vorraum

Objektnummer: 7062/550

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaustraße 19
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	43,83 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Gesamtmiete	363,32 €
Kaltmiete (netto)	200,95 €
Kaltmiete	330,29 €
Betriebskosten:	129,34 €
USt.:	33,03 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

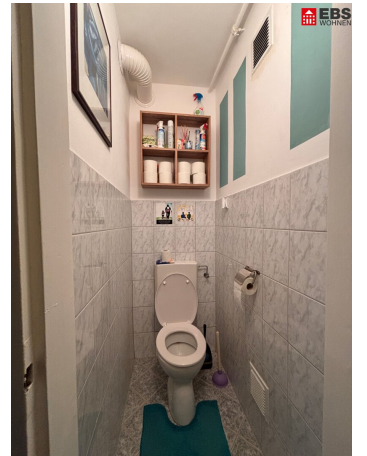
Team Vermietung & Verkauf EBS

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.







Objektbeschreibung

Niederösterreich / Sankt Valentin / Altenhofen / Neubaustraße 13:

Diese wunderschöne Wohnung im 1.Obergeschoss eines gepflegten Neubaus bietet Ihnen ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Wohnräumen und moderner Ausstattung vereint diese Immobilie Komfort, Funktionalität und Gemütlichkeit auf harmonische Weise. Schon beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre: Der freundliche Vorraum empfängt Sie mit ausreichend Platz für eine Garderobe oder eine kleine Kommode – ein perfekter Einstieg in Ihr neues Zuhause.

Wohnfläche & Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine **Gesamtfläche von ca. 43,83 m²** und gliedert sich wie folgt:

- **Wohnzimmer / Schlafzimmer:** 17,13 m² – großzügig geschnitten, ideal für ein Doppelbett und Stauraum
- **Vorraum:** 3,73 m² – zentraler Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- **Küche:** 16,68 m² – lichtdurchflutet und geräumig, ideal für Essbereich und Kochen in angenehmer Atmosphäre
- **Speisekammer:** 0,34 m² – kleine, aber praktische Ergänzung für Vorräte
- **Badezimmer:** 4,93 m² – modern verflies, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Abstellraum:** 1,06 m² – zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgeräte oder Reinigungsutensilien

Lage & Umgebung

Die Neubaustraße zählt zu einer der begehrten Wohnlagen in 4300 Sankt Valentin.

Sie profitieren hier von einer ruhigen und sicheren Umgebung, ohne auf die Vorteile einer

guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Spar, Apotheke)
- Ärzte, Banken und Schulen
- Restaurants, Cafés und Freizeitangebote
- Bahnhof Sankt Valentin (ca. 5 Minuten entfernt)
- Autobahnauffahrt A1 Richtung Linz oder Amstetten in wenigen Fahrminuten erreichbar

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Spazierwege, Grünflächen und Radstrecken sind schnell erreichbar und bieten Raum für Erholung.

Konditionen

- * Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten & MwSt.): € 363,32
- * Kautions: € 1.453,28
- * Bezug: ab 01.07.2026
- * Befristung: Für Nicht-ÖBB-Mitarbeiter befristet auf 10 Jahre

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 \(ebs-linz.at\)](http://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 <250m

Apotheke <425m

Klinik <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <700m

Nahversorgung

Supermarkt <625m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <5.900m

Sonstige

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <250m

Polizei <1.025m

Verkehr

Bus <25m

Autobahnanschluss <1.575m

Bahnhof <325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap