1. Monatsmiete FREI! Sanierte 2-Raum-Wohnung mit Parkplatz in Sankt Georgen an der Gusen – ideal für Paare & Singles! Ruhige Lage, perfekte Infrastruktur & gute Erreichbarkeit!

Wohnzimmer

Objektnummer: 7062/562

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4222 Gusen
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	55,84 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Gesamtmiete	594,66 €
Kaltmiete (netto)	302,97 €
Kaltmiete	540,60 €
Betriebskosten:	237,63 €
USt.:	54,06 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

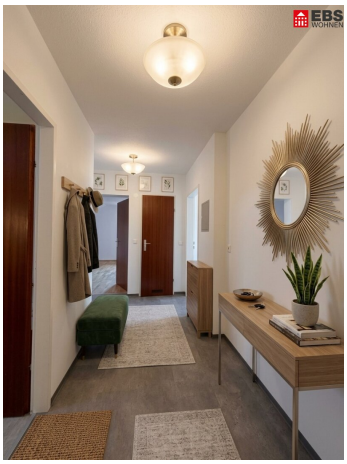
Ihr Ansprechpartner

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.



EBS
WOHNEN

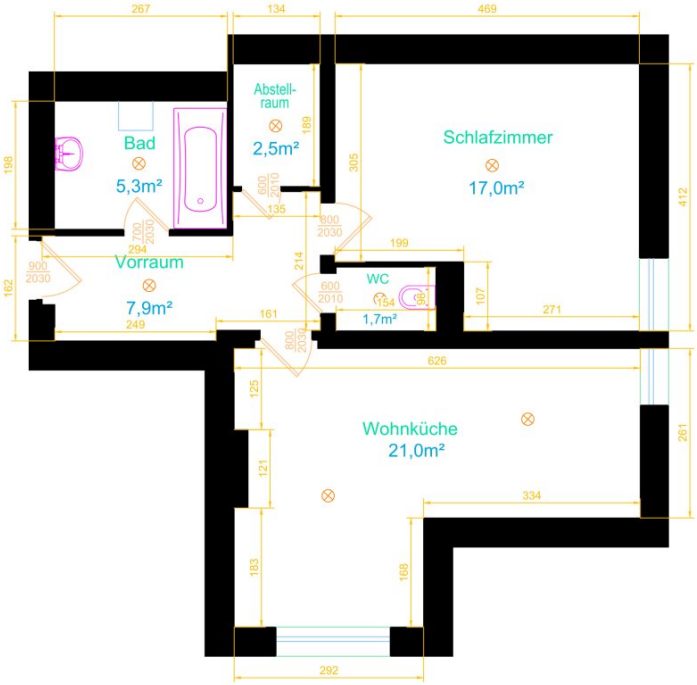
EBS
WOHNEN

EBS
WOHNEN

EBS
WOHNEN

EBS
WOHNEN

Raumhöhe: 2,50m
Gesamtfläche: 55,4m²



Steckdose
Schalter
Lampe
Wandlampe

Auftraggeber: WAG
Landwiedstraße 120
4020 Linz

Planersteller: VRSteidl

Bearbeiter: Steidl Roland
Objekt:
Sportlerstrasse 3, 3.OG, WG 7

Plan Datum: 06.07.2026 M1:50

Objektbeschreibung

4222 St. Georgen an der Gusen / Perg / Sportlerstraße 3:

ACHTUNG!! Die Einrichtung wurde mithilfe künstlicher Intelligenz dezent visualisiert, um das Wohnpotenzial neutral darzustellen.

Diese helle und gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55,84 m² Wohnfläche** befindet sich derzeit in umfassender Sanierung.

Die Wohnung **G 03 – Top 07 I** überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und wird nach Abschluss der Arbeiten in einem frisch modernisierten Zustand übergeben. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gepflegte Wohnumgebung mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität suchen.

Sanierung & Ausstattung

Die Wohnung wird derzeit umfassend modernisiert. Folgende Arbeiten werden durchgeführt:

? gesamte Wohnung wird neu ausgemalt

? Erneuerung der Bodenbeläge im Vorzimmer, in der Küche und im Wohnzimmer

? Türzargen werden neu lackiert

? Erneuerung des WCs

? Austausch der Armaturen

? Einstellung und Optimierung der Fenster

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten präsentiert sich die Wohnung in einem modernen und gepflegten Zustand und bietet ein angenehmes Zuhause zum Wohlfühlen.

Wohnlage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in **Sankt Georgen an der Gusen**, einer beliebten Marktgemeinde im Bezirk Perg mit ausgezeichneter Wohnqualität. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur aus.

Die Gemeinde bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Spazier- und Radwege in der Umgebung laden dazu ein, die Natur zu genießen, während zahlreiche Naherholungsbereiche für Ausgleich zum Alltag sorgen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von

der Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte sowie Gastronomiebetriebe befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar. Durch die gute Verkehrsanbindung ist auch die Landeshauptstadt **Linz** schnell erreichbar, wodurch sich der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Personen eignet, die die Vorteile des ländlichen Wohnens mit Stadtnähe verbinden möchten.

Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus:

- ruhigem und angenehmem Wohnumfeld
- guter Infrastruktur
- vielfältigen Freizeitmöglichkeiten
- optimaler Verbindung zwischen Natur und Stadt

Kostenübersicht

Wohnfläche: 55,84 m²

Zimmer: 2

Wohnung: G 03 – Top 07 I

Miete: € 594,66 monatlich inkl. Betriebskosten, Heizung und MwSt. / Strom ist extra

Parkplatz im Freien: € 22,44 monatlich

Kaution / BKZ: € 2.378,64

Hinweis zur Vermietung

Das Mietverhältnis wird auf 10 Jahre befristet. Eine Kündigung der Wohnung ist nach 12 Monaten + 3 Monaten Kündigungsfrist möglich.

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)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: Wohnungsanmeldung - EBS (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
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap