

**Derzeit in Sanierung! Helle 2-Raum-Wohnung mit  
Parkplatz in Sankt Georgen an der Gusen - optimal für  
Paare! Genießen Sie trotz naturnaher und ruhiger Lage  
eine perfekte Infrastruktur und Erreichbarkeit!**



Anlage

**Objektnummer: 7062/562**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung & Verkauf EBS

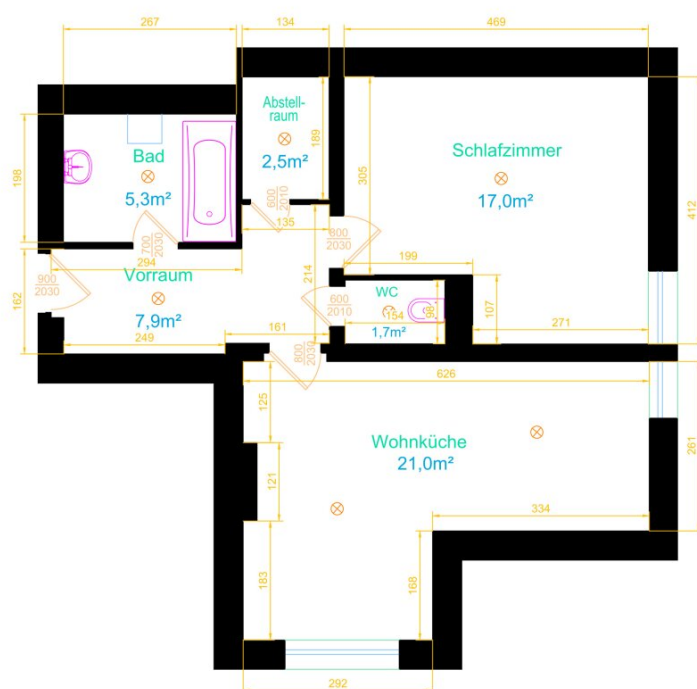
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
Ziegeleistraße 37  
4020 Linz

T +43 50 338 6016

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



Raumhöhe: 2,50m  
Gesamtfläche: 55,4m<sup>2</sup>



- ✱ Steckdose
- ⌚ Schalter
- ⊗ Lampe
- ☒ Wandlampe

|                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| Auftraggeber: WAG<br>Landwiedestraße 120<br>4020 Linz                 |          |
| Planersteller:                                                        | VRSteidl |
| Bearbeiter: Steidl Roland<br>Objekt:<br>Sportlerstrasse 3, 3.OG, WG 7 |          |
| Plan Datum: 06.07.2026                                                | M1:50    |

## Objektbeschreibung

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

Diese helle und gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55,84 m² Wohnfläche** befindet sich derzeit in umfassender Sanierung und steht ab **01.08.2026** zur Verfügung.

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 m<sup>2</sup>

**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

**Bezugsfertig ab:** 01.08.2026

## **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 \(ebs-linz.at\)](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  
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  
Polizei <1.000m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap