

**Sonnige Aussichten in Mauthausen: sanierte Familienwohnung mit großzügiger Loggia, höchstem Wohnkomfort und ruhiger Grünlage – kostenloser Parkplatz inklusive!**



Loggia mit Ausblick

**Objektnummer: 6650/20078**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Riederbachstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4310 Mauthausen
Zustand:	Teil_vollsanziert
Wohnfläche:	71,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Gesamtmiete	711,25 €
Kaltmiete (netto)	458,99 €
Kaltmiete	646,59 €
Betriebskosten:	187,60 €
USt.:	64,66 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung 3

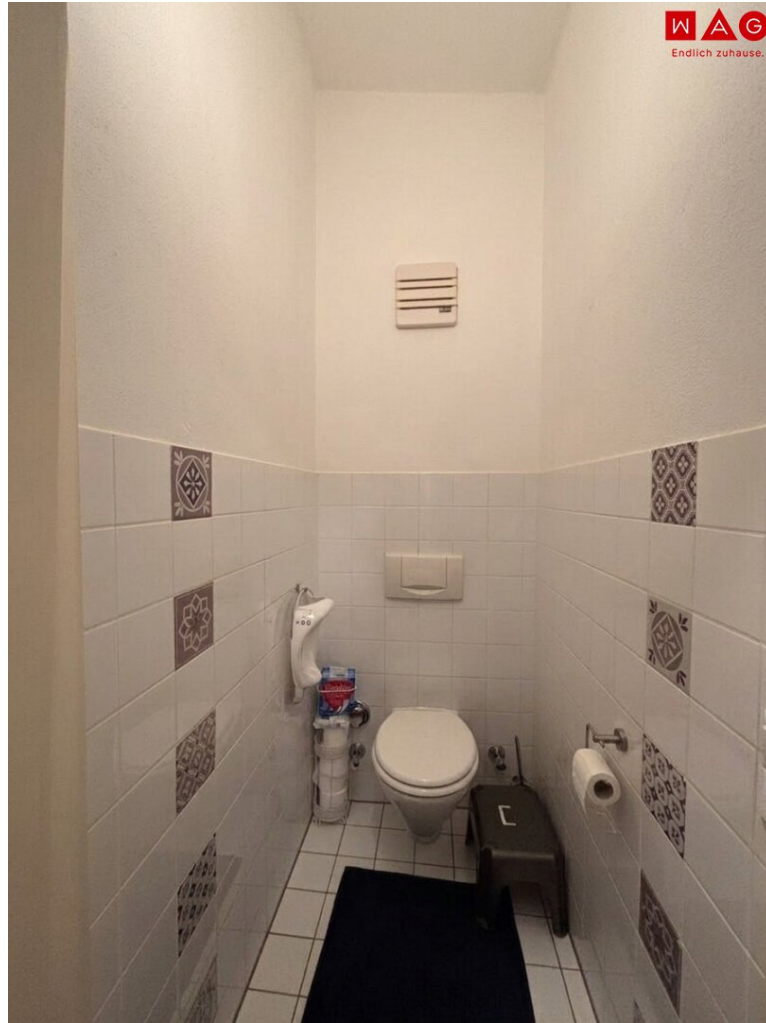
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

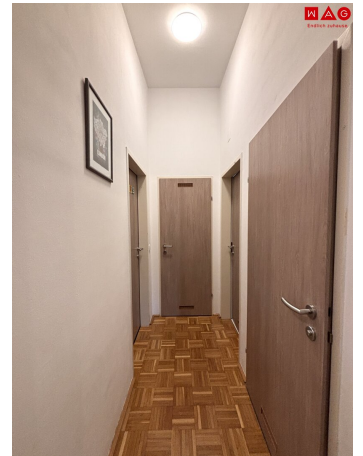
T +43 (0)50 338 6010

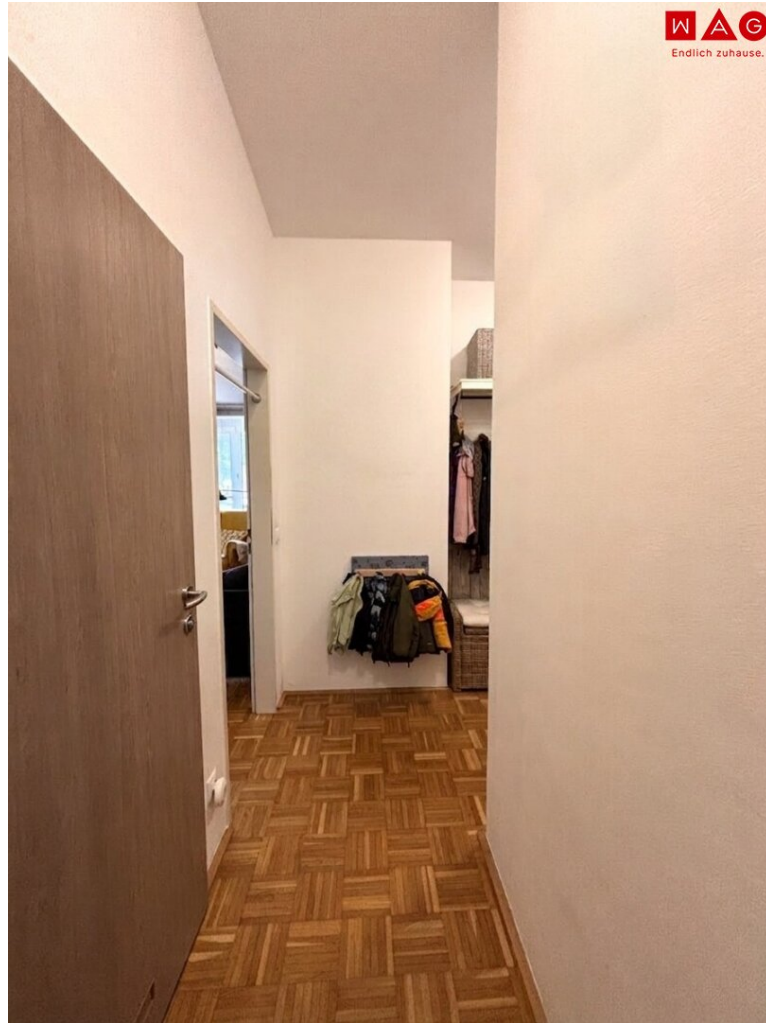
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



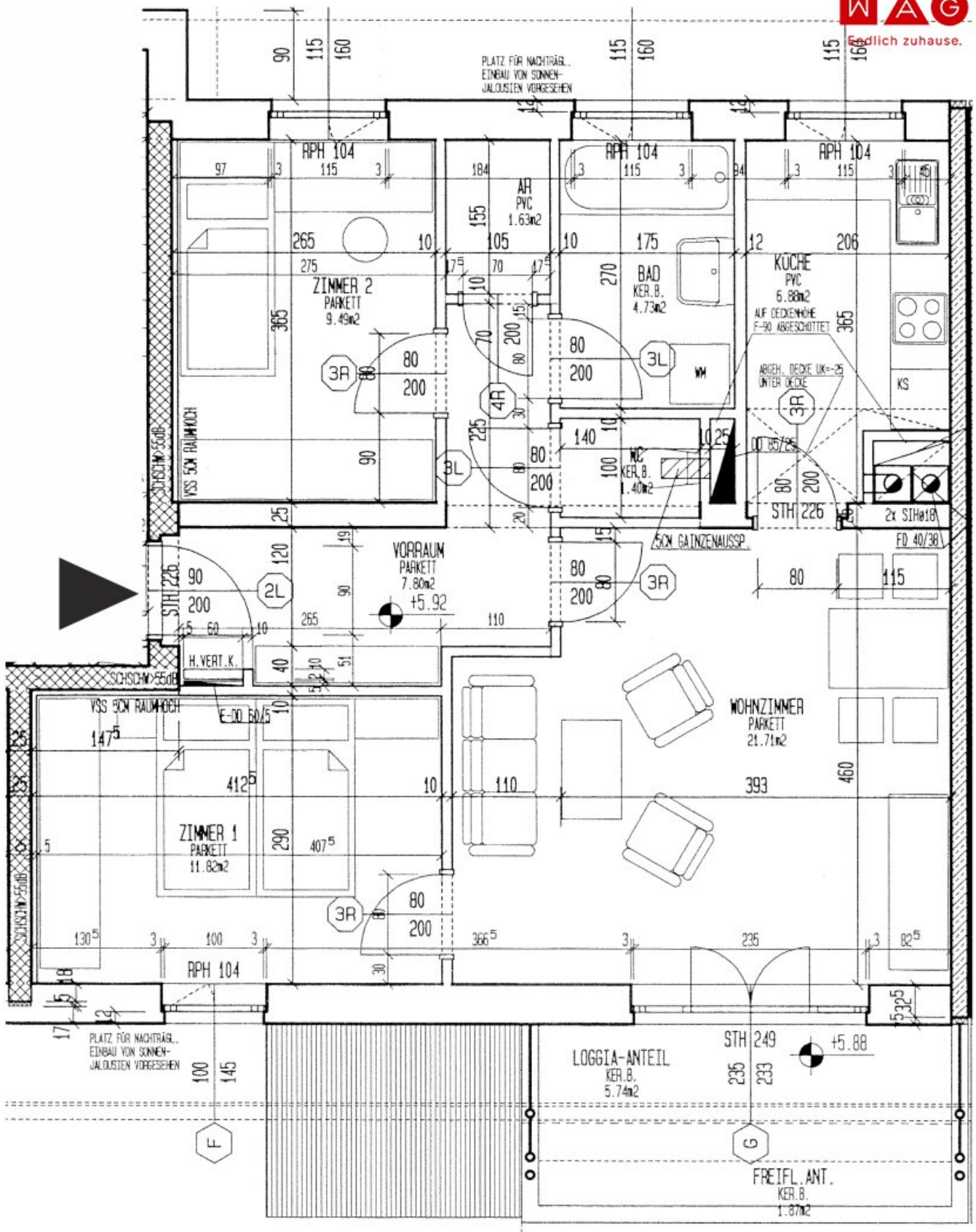












# Objektbeschreibung

## Bezirk-Perg / Mauthausen / Riederbachstraße 52

Diese 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer angenehmen Wohnlage, einer durchdachten Raumaufteilung und viel Potenzial. Helle Räume sowie praktische Ausstattungsmerkmale schaffen ein komfortables Wohngefühl und bieten eine ideale Grundlage für individuelles Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für den Alltag.

**Aufgrund der aktuellen Sanierungsarbeiten, stehen derzeit keine Innenaufnahmen zur Verfügung; die möblierten Fotos dienen ausschließlich als unverbindliche Einrichtung- und Gestaltungsideen!**

### Highlights/Besonderheiten

- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Loggia mit Grünblick
- geräumige Küche mit Fenster
- zwei helle Schlafzimmer mit praktischem Schnitt und ruhiger Atmosphäre
- modernes Badezimmer mit gemütlicher Wanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- separates WC für maximale Privatsphäre
- kompakter Abstellraum für mehr Staufläche
- kostenloser Parkplatz direkt vor der Haustüre
- Kellerabteil inklusive

## Umgebung

Die naturnahe Umgebung sorgt für eine hohe Wohnqualität und bietet ideale Voraussetzungen für Erholung im Alltag. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie weitläufige Grünflächen laden dazu ein, die Natur direkt vor der Haustüre zu genießen und die Freizeit aktiv zu gestalten. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Mauthausen und die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ermöglichen zudem eine komfortable Erreichbarkeit der Städte Linz und Perg sowie der umliegenden Regionen – ideal für Pendler und alle, die ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen verbinden möchten.

## Mietkonditionen

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 711,25 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 2.133,75

## Provisionsfrei & unbefristeter Mietvertrag!

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-Immobilien suche: [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 <1.250m

Apotheke <3.750m

Klinik <4.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <3.250m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <3.250m

Geldautomat <3.250m

Post <3.250m

Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.750m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap