

Modernes Wohngefühl mitten im Grünen – 2 Balkone, 2 Bäder GROSSARTIGER GRUNDRISS



Wohnküche

Objektnummer: 5908/1528
Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Altenberg bei Linz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,74 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.359,26 €
Kaltmiete (netto)	1.006,07 €
Kaltmiete	1.157,38 €
Betriebskosten:	151,31 €
Heizkosten:	71,78 €
USt.:	130,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



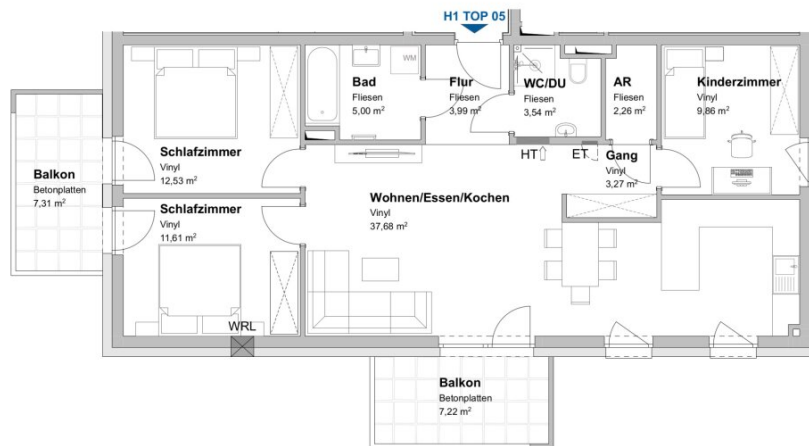
Lydia Berger



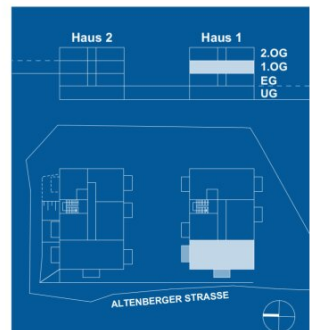








H1 TOP 05
4-ZIMMER-WOHNUNG
1. OBERGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE

Flur	3,99
Abstellraum	2,26
Bad	5,00
WC/DU	3,54
Gang	3,27
Schlafzimmer	12,53
Schlafzimmer	11,61
Kinderzimmer	9,86
Wohnen-Essen	37,68
Gesamt	89,74 m²

FREIFLÄCHEN

Balkon	7,31
Balkon	7,22

Objektbeschreibung

An der Stadtgrenze zu Altenberg befindet sich dieses **moderne, neu errichtete Wohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten**. Das Projekt vereint durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und eine naturnahe Lage. **Das Gebäude ist bereits bezugsbereit** – ideal für alle, die modernes Wohnen im Grünen sofort genießen möchten.

Die Wohnung *Top 1.5* befindet sich im 1. Obergeschoß und überzeugt durch den einzigartigen Grundriss - ideal für Familien oder Wohngemeinschaften, mit vielen Pluspunkten:

- ca. 38 m² großer **Wohn-/Koch-/Essbereich** mit moderner Küche
- **zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon** und Blick ins Grüne
- **zusätzliches Zimmer mit separatem Vorraum** – ideal als Büro, Gäste- oder Hobbyraum
- **zwei moderne Badezimmer**, eines mit Dusche und WC – das andere mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- **zwei Balkone:**
 - Westbalkon über die Wohnküche erreichbar
 - Nordwestbalkon über beide Schlafzimmer – mit Blick direkt in den angrenzenden Wald

Ausstattungs-Highlights:

- Hochwertige **Tischlerküche** inklusive
- **2 Tiefgaragenplätze** je EUR 51,66 monatlich
- **Barrierefrei**
- **Glasfaser-Internetanschluss**
- **Bodenbeläge:** Vinyl in Wohnräumen, Fliesen im Vorraum und in den Nassbereichen
- **Videogegegensprechanlage**
- **Fußbodenheizung**

- **Fahrradraum** mit Steckdose für E-Bike
- **Kellerabteil**

Lage & Umgebung:

- Ruhige, grüne Wohnlage direkt **am Waldrand**
- Zahlreiche **Wanderwege** und Naturerlebnis direkt vor der Haustür
- **Hofladen** fußläufig erreichbar
- Nur ca. **10–12 Minuten zu Fuß zur JKU Linz (Johannes Kepler Universität)**
- Gute öffentliche Anbindung und schnelle Erreichbarkeit der Stadt

Besondere Konditionen:

- **Mietkauf-Modell:**
 - Mietvertrag auf 5 Jahre befristet mit **Kaufoption** danach
 - Mindestmietdauer 1 Jahr
 - **Finanzierungsbeitrag: EUR 35.000** (wird bei Auszug mit 1%iger Abzinsung rückerstattet)

Kostenhinweis:

Die Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte telefonisch oder per E-Mail.

Lydia Berger - Mobil 0664 18 774 96 - lydia.berger@abra.at

Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei Mietern, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft (<https://www.ksv.at/ksv-auszug/infopass-mieter>) verlangt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <6.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap