

**ERSTBEZUG! Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit
riesen Terrasse samt traumhaftem Donaublick zu
vermieten!**



Wohn- & Essbereich I

Objektnummer: 6271/22933

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4073 Wilhering
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	92,69 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,65
Gesamtmiete	1.561,78 €
Kaltmiete (netto)	1.159,44 €
Kaltmiete	1.419,80 €
Betriebskosten:	260,36 €
USt.:	141,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Wörister

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz







Next Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

DONAUBLICK WILHERING – 4-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Terrasse und Donaublick in Wilhering zu vermieten!

Diese wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 92,69m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Neubaus im Zentrum von Wilhering, dessen Fertigstellung für August 2026 geplant ist. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausführung und den barrierefreien Zugang – hier bleiben keine Wohnwünsche offen. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah in attraktiver Umgebung – und erreichen dennoch das Zentrum von Linz in wenigen Fahrminuten.

Der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich, sowie alle drei Schlafzimmer führen auf die ca. 84,12m² große Terrasse mit einzigartigen Donaublick und Sicht auf das Schloss Ottensheim, welche ein besonders gefragtes Highlight darstellt.

Dank der terrassenförmigen Hanglage genießen Sie ein besonderes Maß an Privatsphäre sowie den charakteristischen „Weitblick“, der diesem Projekt seinen Namen gibt.

Edles Holzparkett in den Wohnräumen sowie weiß gespachtelte Wand- und Deckenoberflächen sorgen für ein zeitloses, elegantes Ambiente. Das Badezimmer überzeugt mit großformatigen Fliesen, Badewanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss.

Moderne Kunststofffenster mit Alu-Deckschale, elektrisch bedienbare Raffstores und eine Video-Sprechanlage bieten zusätzlichen Komfort.

Beheizt wird das Gebäude mittels energieeffizienter Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Eine Leerverrohrung für Klimageräte sowie die Vorbereitung für eine KNX-Steuerung sind bereits vorgesehen.

Die großzügige Terrasse mit Feinsteinzeugbelag und frostsicherem Wasseranschluss erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft zusätzliche Lebensqualität.

Die Lage zwischen Linzer Straße und Uferweg verbindet Ruhe, Naturnähe und direkte Donau-Nähe mit einer schnellen Anbindung ins Zentrum von Linz – ideal für alle, die Stadt und

Natur perfekt kombinieren möchten.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 3 Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- Badezimmer inkl. Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellnische
- Terrasse

KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 1.275,38 inkl. USt
 - Betriebskosten-Akonto monatl.: € 286,40 inkl. USt
 - Heizkosten-Akonto monatl.: € 77,28 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 1.639,06 inkl. USt (inkl. Betriebskosten, Warmwasser und Heizung; exkl. Strom)

Die monatlichen Kosten für Strom werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Ein Tiefgaragenplatz zu monatl. € 98,40 sowie ein Frestellparkplatz zu monatl. € 43,20 (jeweils inkl. BK, Verwaltungskosten und USt.) ist verpflichtend anzumieten.

Bei Interesse am Ankauf der Wohnung ist dies selbstverständlich möglich. Auf Wunsch übermitteln wir Ihnen gerne ein separates Exposé.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap