

Gepflegte 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss in St. Valentin – dzt. in Sanierung, mit fixem Parkplatz, ruhige und zentrale Lage! Ab 01.04.2026 verfügbar!



MAP

Objektnummer: 7062/524

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaustraße 19
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	50,71 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Gesamtmiete	411,98 €
Kaltmiete (netto)	224,89 €
Kaltmiete	374,53 €
Betriebskosten:	149,64 €
USt.:	37,45 €
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.



Raumhöhe: 2,59m
Gesamtfläche: 51,4m²



- ⌘ Steckdose
- ⌘ Schalter
- ⊗ Lampe
- ☞ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Landwiedestraße 120 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland Objekt: Neubaustasse 19, EG, WG 3	
Plan Datum: 25.02.2026	M1:50

Objektbeschreibung

Niederösterreich / Sankt Valentin / Mostviertel / Neubaustraße 19:

Diese helle und modern geschnittene Wohnung mit einer Wohnfläche von 50,71 m² bietet komfortables Wohnen auf zwei großzügigen Zimmern. Das Wohnzimmer (17,7 m²) lädt zu gemütlichen Stunden ein, während das ruhige Schlafzimmer (13,4 m²) ausreichend Platz für Erholung und Stauraum bietet. Die Küche mit 8,1 m² bietet Raum für eine moderne Einbauküche und einen kleinen Essbereich. Ein praktischer Vorraum (6,2 m²), ein Badezimmer (3,7 m²) mit Badewanne, ein separates WC (1,1 m²) sowie ein kleiner Abstellraum (1,2 m²) runden das Gesamtbild ab.

Hinweis: Aktuelle Fotos der Wohnung stehen noch nicht zur Verfügung, da die Wohnung derzeit saniert wird.

Anstehende Sanierungsarbeiten in der Wohnung:

- Erneuerung der Eingangstüre
- Neuer Bodenbelag im Vorzimmer und in der Küche
- Kontrolle und gegebenenfalls Erneuerung der Innentüren
- Ausmalen von Vorzimmer und Küche
- Sanitärcheck zur Überprüfung und Instandhaltung der Sanäreinrichtungen

Die Wohnung befindet sich in der Neubaustraße 19, in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Sankt Valentin. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Leben:

- **Verkehrsanbindung:** Die gute Anbindung an Bahn- und Buslinien macht das Pendeln nach Linz, Amstetten oder in andere umliegende Städte einfach und schnell.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Fachgeschäfte und ein Wochenmarkt, die den täglichen Bedarf problemlos abdecken.

- **Freizeit und Natur:** Zahlreiche Parks, Grünflächen und der nahegelegene Ennsradweg laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Der nahegelegene Schlosspark und die Donauauen sind beliebte Ausflugsziele für Familien und Naturliebhaber.
- **Bildung und Betreuung:** Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar, was Sankt Valentin besonders attraktiv für Familien macht.
- **Kultur und Gemeinschaft:** Das kulturelle Angebot mit Bibliothek, Theaterveranstaltungen und Vereinen sorgt für vielfältige Freizeitmöglichkeiten und ein lebendiges Gemeindeleben.
- **Gesundheitsversorgung:** Arztpraxen, Apotheken und das nahegelegene Krankenhaus gewährleisten eine umfassende medizinische Betreuung vor Ort.

Fixer Parkplatz Nr. 09 direkt am Gebäude für € 42,00 monatlich inkl. MwSt..

Für Nicht-ÖBB-Mitarbeiter erfolgt die Vermietung befristet auf 10 Jahre.

Miete: € 411,98 inkl. Betriebskosten und MwSt.

Miete Parkplatz: € 42,00 inkl. Betriebskosten und MwSt.

Kaution: € 1.647,92

Verfügbar ab: 01.04.2026

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 <250m

Apotheke <425m

Klinik <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <700m

Nahversorgung

Supermarkt <625m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <5.900m

Sonstige

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <250m

Polizei <1.025m

Verkehr

Bus <25m

Autobahnanschluss <1.575m

Bahnhof <325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap