

Wohnen am Waldrand – Stadt und Naturnähe in perfekter Balance! 2-Zimmer Wohnung mit großem Abstellraum, Schrankraum und neuer Einbauküche!



Objektnummer: 5908/1766

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:	87,04 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.158,36 €
Kaltmiete (netto)	909,98 €
Kaltmiete	1.053,05 €
Betriebskosten:	143,07 €
USt.:	105,31 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Petra Strobl

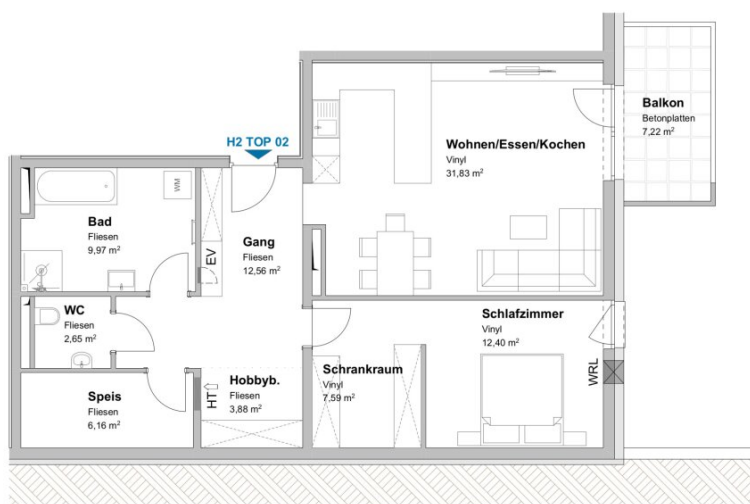
ABRA IC GmbH



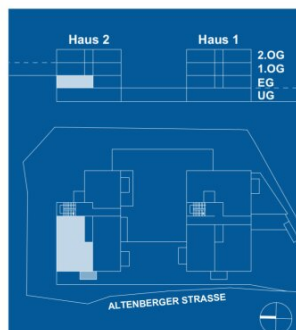








H2 TOP 02
2-ZIMMER-WOHNUNG
ERDGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE

Gang	12,56
Hobbybereich	3,88
Bad	9,97
WC	2,65
Speis	6,16
Schlafzimmer	12,40
Schrankraum	7,59
Wohnen-Essen	31,83
87,04 m²	

FREIFLÄCHEN

Balkon	7,22
--------	------

Objektbeschreibung

WOHNEN IM GRÜNGÜRTEL VON LINZ / NAH BEI DER UNI

Wohnung TOP 2.2 – Großzügig geschnitten & mit begehbarem Schrankraum

Diese außergewöhnlich großzügige 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ca. 87 m² Wohnfläche und einem durchdachten Grundriss – ideal für Paare oder Einzelpersonen.

Komfort und Funktion perfekt vereint

Bereits der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt direkt weiter zu den zentralen Bereichen der Wohnung:

- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit eigenem Handwaschbecken
- Großer Abstellraum mit modernem, neutralem Fliesenboden

Besonderes Highlight:

- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum – ideal für extra Stauraum und Komfort - oder zur Nutzung als Büro!

Der offen gestaltete Wohn-/Ess- & Kochbereich ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet direkten Zugang zum Balkon.

Hochwertige Ausstattung & angenehmes Wohnklima

Bodenbeläge: Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet, während die Sanitärbereiche mit zeitlosen Fliesen überzeugen.

Inklusive moderner Tischlerküche mit hochwertigen Markengeräten – bereits im Mietpreis enthalten!

Nachhaltiges Wohnkonzept: Die massive Ziegelbauweise, eine Luft-/Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage sorgen für ein optimales Wohnklima und energieeffizientes Wohnen.

Behagliche Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise – ein perfektes Zuhause zum Wohlfühlen!

Das Heizkosten-Akonto wird mit monatl. ca. EUR 80,00 inkl. gesetzl. Ust festgelegt.

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

HINWEIS - die Wohnung wird mit Ausnahme der Küche unmöbliert vermietet - bei den Darstellungen handelt es sich um Einrichtungsvorschläge (virtuelles Staging).

Die Lage in unmittelbarer Nähe zu Altenberg, zur Universität und vor den Toren der Stadt Linz bietet eine ideale Alternative zur Linzer Innenstadt und sorgt für hohe Wohnqualität mit großer Naturverbundenheit. Die künftigen Bewohner können die grüne Umgebung genießen und müssen dabei nicht auf die Vorteile des Stadtlebens verzichten. Das Wohnprojekt wurde gekonnt in die vorhandene Umgebung eingefügt und die gelungene Anordnung der beiden Baukörper ermöglicht eine optimale Ausrichtung der Wohnungen und sorgt für helle, gut belichtete Wohnräume. Weiters verfügt jede Wohnung über einen ideal nutzbaren Außenbereich in Form von Eigengarten, Balkon oder Loggia.

Highlights/Eckdaten

- Optimale Verbindung zwischen Natur- & Stadtnähe
- Universitäts- und Schulnähe
- Moderne, durchdachte Grundrisse
- 2 Tiefgaragenparkplätze (auf Wunsch mit E-Ladestation)
- Nahversorgung mit regionalen Produkten (Ab-Hof-Verkauf)
- Barrierefreiheit (Lift)
- Fußbodenheizung
- Luft-/Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage

- nur rd. 5 Autominuten nach Altenberg und rd. 5 Autominuten nach Urfahr
- großzügige Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- moderne Architektur
- hochwertige Ausstattung inkl. Einbauküche
- HWB 42

Lage

Die Lage zwischen Altenberg und Linz-Urfahr gewährleistet die Vorteile eines ländlichen, naturnahen Umfelds mit den Vorzügen der Linzer Stadtnähe! Die ausgezeichnete Nahversorgung, das regionale Angebot (Ab-Hof-Verkauf, Lebensmittelmärkte) und unzähligen Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe zum Stadtleben machen die Lage besonders attraktiv.

Diverse Mountainbike-Strecken, Langlaufloipen, Laufstrecken uvm. sowie der nahe gelegene Pleschingersee bieten Ihnen eine sehr große und vielfältige Auswahl an Freizeitaktivitäten „direkt vor Ihrer Haustüre“.

Die Lage des Wohnprojekts bietet ebenfalls eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Bushaltestelle (Abzweigung Elmberg) befindet sich fast direkt vor der Wohnanlage und die Straßenbahnhaltestelle der Linien 1 und 2 ist in weniger als 15 Gehminuten oder rasch mit dem Fahrrad erreichbar.

Das Bildungszentrum Linz-Auhof ist ebenfalls nur ca. 15 Gehminuten entfernt und hat eine große Auswahl zu bieten. Neben der renommierten Johannes-Kepler-Universität (JKU) befindet sich auch das Schulzentrum Linz-Auhof, das diverse Gymnasien und weiterführende Schulen (BHS) für unterschiedliche Ausbildungsschwerpunkte bietet.

Weiters steht den künftigen Bewohnern ein fix zugeteiltes Kellerabteil, Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Mitbenutzung zur Verfügung!

Der Wohnung sind zwei Stellplätze zugeordnet (monatliche Miete pro Stellplatz Euro 51,67 inkl. BK/USt).

Gerne informieren wir Sie über weitere Details bzw. stehen für eine unverbindliche Besichtigung vor Ort zur Verfügung!

petra.strobl@abra.at, Mobil: 0664 24 733 58

Die Wohnung wird für die Dauer von 5 Jahren befristet vermietet - danach haben Sie die Möglichkeit, diese käuflich zu erwerben!

Mietkauf - Ihr Vorteil:

Es sind im Vergleich zu eine Kreditfinanzierung bei Sofortkauf deutlich geringere Eigenmittel notwendig.

Die günstigen Darlehnskonditionen des bonitätsstarken Vermieters werden 1:1 an den Mieter weitergegeben.

Bei der Mietzinsbildung wird kein Gewinnaufschlag durch den Vermieter verrechnet.

Es besteht keine Verpflichtung zum Kauf.

Nach Ablauf von 5 Jahren haben Sie die Möglichkeit die Wohnung zu einem Fixkaufpreis käuflich zu erwerben.

Finanzierungsbeitrag:

EUR 20.000,00

Hiervon wird jährlich 1% in Abzug gebracht.

Bei Auszug (1 Jahr Kündigungsverzicht) wird Ihnen der restliche Finanzierungsbeitrag zurückerstattet.

Mitgliedschaft Genossenschaft:

Euro 250,00 Mitgliedsbeitrag und Euro 220 Bearbeitungsgebühr pro Mietvertragspartner

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
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap