

**AB SOFORT! Lichtdurchflutete 4-Raumwohnung an der Puchheimer Au! Privater Keller, eigener Parkplatz und Spielplätze vorhanden! Optimal für Familien!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7062/374**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flößerweg 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4800 Attnang-Puchheim
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	97,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 49,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Gesamtmiete	824,13 €
Kaltmiete (netto)	564,00 €
Kaltmiete	749,21 €
Betriebskosten:	185,21 €
USt.:	74,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung & Verkauf EBS

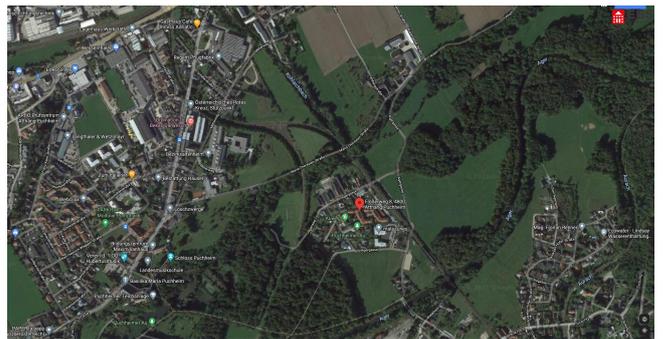
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
Ziegeleistraße 37  
4020 Linz

T +43 50 338 6016

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







## Objektbeschreibung

Vöcklabruck / Attnang-Puchheim / Puchheimer Au / Flößerweg 8:

Leben im Landschaftsschutzgebiet und dennoch die Annehmlichkeiten einer sehr guten Infrastruktur genießen.

All das bietet diese beschauliche Wohnsiedlung direkt in der „Puchheimer Au“.

Das idyllische, weitläufige Areal, beschäftigt sich mit seiner Tier- und Pflanzenwelt und beherbergt auch einen "Naturlehrpfad".

Direkt vor Ihrer Haustür liegt der familienfreundliche Au Rundwanderweg.

Er ist bekannt für seine wunderschöne Landschaft und der perfekte Ausgangspunkt für Sport und Erholung an der frischen Luft.

Trotz der ländlichen Lage, ist die Siedlung sehr gut angebunden. In 4 Autominuten erreichen Sie den Gemeindekern von Puchheim.

Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Das moderne Shoppingcenter „VARENA“ verfügt über ein unzähliges Angebot an Shops,

Restaurants und Cafés und ist rund 6 Kilometer entfernt.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG und ist aufgeteilt wie folgt:

- Badezimmer 4,76 m<sup>2</sup>
- WC 1,90 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 15 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 10,82 & 10,06 m<sup>2</sup>

- Wohn- und Essbereich 21,04 m<sup>2</sup>
- Küche 12,61 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 2,08 m<sup>2</sup>
- Veranda 4,88 m<sup>2</sup>

### **Mietkonditionen:**

Miete inkl. Betriebskosten, Heizung und MwSt.: € 959,96

Miete Parkplatz inkl. MwSt: € 22,56

Kaution/Baukostenzuschuss: € 2.990,16

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 \(ebs-linz.at\)](#)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](#)

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 <600m

Apotheke <625m

Krankenhaus <6.375m

Klinik <7.375m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.075m  
Höhere Schule <5.525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <975m  
Bäckerei <900m  
Einkaufszentrum <4.125m

### **Sonstige**

Bank <875m  
Geldautomat <875m  
Post <925m  
Polizei <1.050m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <9.550m  
Bahnhof <700m  
Autobahnanschluss <5.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap