

**3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Natur- und
UNI-Nähe! Erstbezug Ende April 2025**



Objektnummer: 5908/909

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,15 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	795,45 €
Kaltmiete (netto)	630,18 €
Kaltmiete	723,13 €
Betriebskosten:	92,95 €
USt.:	72,32 €
Provisionsangabe:	

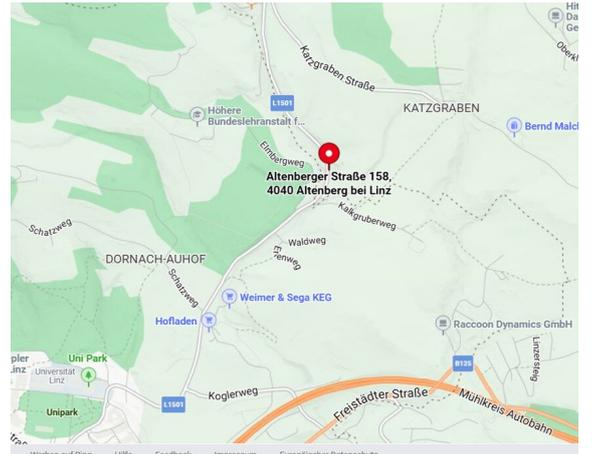
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Petra Strobl

ABRA IC GmbH



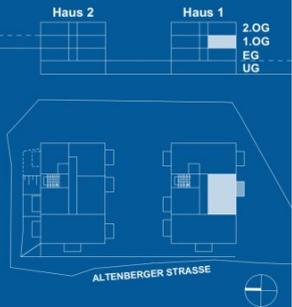








H1 TOP 06
3-ZIMMER-WOHNUNG
1. OBERGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE

Gang	9,10
Bad	4,53
WC	1,30
Schlafzimmer	11,12
Kinderzimmer	9,55
Wohnen-Essen	20,55
	56,15 m²
Abstellfläche	Optional

FREIFLÄCHEN

Balkon	6,40
--------	------

Objektbeschreibung

Die **3-Zimmer Wohnung** im 1. Obergeschoss verfügt über **56,15 m² Wohnfläche**.

Durch den Vorraum gelangt man direkt in den Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zum Balkon und schönem Grünblick. Zudem ist dieser mit einer modernen Einbauküche ausgestattet.

Durch die gelungene Planung stehen zusätzlich 2 Zimmer (Schlafzimmer und Büro), Badezimmer mit Dusche und separates WC zur Verfügung.

Eine hochwertige Tischlereinbauküche mit Markengeräten ist im Mietpreis bereits berücksichtigt.

Die Wohnung überzeugt durch ihre qualitativ ansprechende Ausstattung (Heller Fußboden, schöne Fliesen im Vorraum, Bad und WC sowie hochwertige Sanitärausstattung).

Beschreibung Wohnprojekt

In Altenberg bei Linz entsteht derzeit ein neues Wohnprojekt mit insgesamt zwei Wohnhäusern mit jeweils 11 Wohnungen. Die perfekt geplanten 2 bis 4 Raum-Wohnungen mit einer Größe von ca. 35 m² bis 115 m² sind auf Grund ihres Grundrisses ideal für Studenten, Singles, Pärchen oder Familien jeglicher Altersgruppe geeignet. Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage sorgt für umweltfreundliches und effizientes Wohnen.

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
- 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
- geplante Fertigstellung April 2025

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“.

Außerdem ist eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz geboten. 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.

Im September 2024 ist die Fertigstellung der Autobahnauffahrt Linz-Auhof geplant, welche nur 1 Fahrtminute von Ihrem neuen Wohnort entfernt ist und Ihnen eine noch schnellere Anbindung an den Straßenverkehr bietet.

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.

Die massive Ziegelbauweise sowie die Beheizung mittels Luft/Wärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage bieten ein perfektes Wohnklima und ermöglichen umweltfreundliches Wohnen. Sämtliche Wohnräume werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Gerne informieren wir Sie über weitere Details oder übermitteln auf Wunsch eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung!

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

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

Auf Wunsch kann eine Ladestation (Wallboxen) für E-Mobilität angebracht werden, die Leerverrohrungen wurden bereits berücksichtigt.

Gerne informieren wir Sie über weitere Details bzw. stehen für ein unverbindliches Beratungsgespräch vor Ort zur Verfügung!

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

Das Heizkosten-Akonto wird mit monatl. ca. EUR 54,00 inkl. gesetzl. Ust festgelegt.

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

MIETKAUF

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

Ihr Vorteil:

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

Die günstigen Darlehenskonditionen 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 15.000,00

Hiervon wird jährlich 1% in Abzug gebracht.

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

Die Wohnung kann natürlich auch **sofort gekauft** werden!

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