



Dati base

Numero civico: **2850/26537**
Tipologia: **Appartamento**
Cantone/Regione: **Alta Austria**
Indirizzo: **4020 Linz, Wiener Straße 264**
Prezzo: **Prezzo su richiesta**
Costi totali: **€ 527,-**
Superficie abitabile **ca. 58,73 m²**
Locali: **2**

Contatto



**Team Verkauf 2 Karin
Sonntagbauer und
Ursula Eder**

+43 (0)50 338 6013 Ulteriori
oggetti di
questo
intermediario
team.verkauf2@wag.at
WAG

Wohnungsanlagen
Gesellschaft mbH
4025 Linz,
Mörikeweg 6

Descrizione

Mietkaufwohnung Wiener Straße - Das Auto in der Garage lassen und ÖFFIS
benützen: : Anzahlung € 42.542,30 und in nur 10 Jahren zum Eigentümer

Linz / Kleinmünchen / Neue Welt / Wiener Straße :
MIETKAUFWOHNUNG:

Stadt-Leben:

Zentrumsnähe, Naherholungsgebiete, Grünanlagen und niedrige Bebauung charakterisieren die
beschauliche

WAG-Siedlung in Linz, wodurch sie die Vorteile des Stadtlebens und des Landlebens perfekt vereinen.

Der nahegelegene Wasserwald, das Hallen- und Freibad Schörgenhub und die beiden Badeseen
Weikerlsee und

Pichlinger See sind ideal zur Erholung und für diverse Freizeitaktivitäten geeignet.

Für diejenigen, die nach ein wenig mehr Action suchen, bietet sich besonders die in unmittelbarer Nähe
gelegene

Kletterhalle Auwiesen an, die sowohl eine der modernsten als auch der größten in Österreich ist.

Weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung stellen Spielplätze und Sportanlagen wie der Sportpark
Lissfeld mit

Minigolfplatz, Skate-Halle, Tennisplätzen und vielem mehr dar. Abgerundet wird die optimale Infrastruktur

des

Wohngebiets durch Schulen, Ärzte und verschiedenste Geschäfte in direkter Umgebung und die ausgezeichnete

Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Durch die nur wenige Autominuten entfernte Autobahnauffahrt "Salzburger Straße" und die in unmittelbarer Nähe befindliche Station der Straßenbahnlinie 1 und 2, mit der man bequem in nur wenigen Minuten den Linzer Hauptbahnhof und das Zentrum erreichen kann, ist Mobilität sowohl mit als auch ohne Auto garantiert.

Die WAG errichtet in der Wienerstraße 17 geförderte Mietkaufwohnungen. Die Wohnungen werden in Optimalenergiebauweise (niedrige Betriebskosten) errichtet und bieten nicht nur deswegen Wohlbehagen, sondern

auch durch die praktische Raumaufteilung und die sonnigen Eigengärten bzw. Balkone.

Für die zukünftigen Bewohner/innen stehen unterschiedliche Wohnungstypen zur Auswahl. Einerseits hofseitige Gartenwohnungen mit Terrassen und andererseits helle Wohnungen mit Balkon und Wohnflächen bis zu 73 m², die

ebenfalls zum Hof hin ausgerichtet wurden. Je Wohnung steht ein Kellerabteil und ein

Tiefgaragenstellplatz samt

E-Lade Vorbereitung zur Verfügung.

Die Wohnung ist über das helle Stiegenhaus erreichbar. Vom Vorraum aus gelangt man in den Wohnbereich, das

Badezimmer, das WC und den Abstellraum. Durch den gemütlichen Wohn-, Ess- und Küchenbereich erreicht man

den süd-westseitigen Balkon, wo Sie die Abendsonne so richtig genießen können.

Der Schlafraum bietet Ihnen viel Gestaltungsfreiheiten und auch einen Zugang zum Balkon. Im modernen

Badezimmer wurden eine Badewanne und ein Waschbecken installiert und auch die Waschmaschine findet hier ihren Platz. Das WC mit Handwaschbecken

liegt extra. Zusätzlichen Stauraum bietet der große Abstellraum.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche: 58,73 m², Balkon: 8,00 m²

- Vorraum

- 1 geräumiges Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon

- heller Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang auf den Balkon

- Badezimmer mit Wanne

- WC mit Handwaschbecken

- Abstellraum

- großzügiges Kellerabteil

Dieses Mietangebot...

... ermöglicht einen längeren Zeitraum für Ihre persönliche Entscheidung zum Kauf.

... ermöglicht Ihnen die Wohnung und das Umfeld kennenzulernen.

... bietet eine vertraglich zugesicherte Kaufoption nach 10 Jahren.

... ermöglicht es Ihnen schon jetzt in Ihr zukünftiges Eigenheim zu investieren - hochwertige Einrichtung (Küchen)

zahlt sich aus.

... bietet einen leistbaren Eigenmitteleinsatz.

... ermöglicht es Ihnen schon jetzt die nächsten Schritte zur Schaffung Ihrer EIGENEN vier Wände zu planen -

Eigentum statt Miete.

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 526,85 (exkl. Heizung und Warmwasser)

Baukostenbeitrag*: € 2.750,72

Grundkostenbeitrag**: € 39.791,58

Zu jeder Wohnung wird ein Tiefgaragenstellplatz vermietet: € 105,00 mtl.

* Der Baukostenbeitrag ist einmalig zu entrichten, im Falle eines Auszugs wird der pro Jahr um 1% abgeschriebene Betrag zurückerstattet - im Falle eines Kaufs wird der reduzierte Baukostenbeitrag dem Kaufpreis gutgeschrieben.

** Der Grundkostenbeitrag ist einmalig zu entrichten. Im Falle eines Auszugs wird der Betrag zurückerstattet - im Falle eines Kaufs wird der Grundkostenbeitrag dem Kaufpreis gutgeschrieben.

Der Kaufpreis bestimmt sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufes abzüglich eines Abschlages von 5%.

Der Verkehrswert wird durch einen von der WAG bestellten gerichtlich beeidigten Sachverständigen festgelegt.

Rechenbeispiel Wohnung mit 73,53m²

Kaufpreisannahme (Wert 2022) *	€ 299.000
abzüglich 5% Rabatt ** -	€ 14.950
abzüglich tatsächlich geleisteter Anzahlung -	€ 53.115
abzüglich Tilgungsanrechnung (nur im 11 Jahr)*** -	€ 6.917
Restkaufpreis nach 10 Jahren ****	€ 224.018

* Bei dieser Berechnung handelt es sich um eine unverbindliche Beispielrechnung unter Zugrundelegung eines fiktiven Kaufpreises. Der tatsächlich, zur Anwendung kommende Kaufpreis, wird zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses in 10 Jahren von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen festgestellt.

** Der Rabatt wird gewährt wenn die Mietdauer 10 Jahre erreicht, und die Verkehrswertsteigerung während der Mietzeit im Durchschnitt mind. 1% pro Jahr betragen hat.

***Die Anrechnung erfolgt ausschließlich unter der Bedingung, dass der Mieter die Wohnung nach Ablauf des 10. Jahres (nach Erstbezug) innerhalb von 12 Monaten erwirbt.

ACHTUNG: Gerne können wir Ihnen ein Angebot mit verminderten Eigenmittelanteil (um bis zu ein Drittel reduziert) und angepassten monatlichen Kosten anbieten.

IHR WAG IMMOBILIEN VORTEIL:

- Erfahrung seit Jahrzehnten
- komplette Baubetreuung durch uns
- Architektenplanungen
- unbefristeter Mietvertrag
- Optimale Lage, beste Infrastruktur
- Optimalenergiebauweise HWB 34 kWh/(m²a), fGee 0,82
- Hochwertige Echtholzböden in allen Wohnräumen
- Wohnraumlüftung
- Sanitäre Einrichtung mit TOP-Marken
- Die Wohnungen verfügen über Balkone/Terrassen bzw. Eigengärten
- Kellerabteile
- Kinderwagenabstellplätze
- Tiefgaragenplätze mit E-Lade-Vorbereitung
- Grünlage

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Sonntagbauer und Frau Eder (050338 DW 6012) gerne zur Verfügung. Wir beraten Sie gerne über unser vielfältiges provisionsfreies Wohnungsangebot!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

Prezzo:	Prezzo su richiesta
Affitto netto	€ 347,-
IVA Affitto	€ 35,-
Reddito lordo:	€ 381,-
Spese d'esercizio:	€ 146,-
Costi totali:	€ 527,-

Superficie abitabile	ca. 58,73 m²
Superficie balcone:	8 m²

Libero da:	Winter 2022/23
Locali:	2
Bagno:	1
WC:	1
Cantina:	Si
Lift:	Si
Numero di balconi:	1
Riscaldamento:	Riscaldamento a pavimento
Anno di costruzione:	ca. 2021
Condizione:	molto buono
Piano:	1
Orientamento:	s/w
Garage:	1
Coefficiente energetico:	34.0 kWh/(m²a)
Fattore di efficienza energetica:	0.82

Giardino: In comune; **Configurazione:** Protezione solare, Lavanderia - essiccatore, Citofono, Nuova costruzione; **Camera da letto:** 1; **Costruzione:** Costruzione massiccia; **Trasporti pubblici:** tram, bus; **Posizione:** Centro città, Posizione soleggiata





