



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2850/26540**  
Projekt Nummer: **Mietkaufwohnungen  
Wienerstraße**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4020 Linz, Wiener Straße 264**  
Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**  
Ges. Kosten: **€ 663,-**  
Wohnfläche: **ca. 73,95 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **3**

## Kontakt



Team Verkauf 1 Karin  
Sonntagbauer und  
Ursula Eder

+43 (0)50 338 6011 Weitere  
team.verkauf1@wag.at Objekte von  
diesem  
Makler

WAG  
Wohnungsanlagen  
Gesellschaft mbH  
4025 Linz,  
Mörikeweg 6

## Beschreibung

Die öffentliche Verkehrsanbindung spart Geld! Mietkaufwohnung Anzahlung € 53.415,00 ermöglicht Ihnen einen leistbaren Start in Ihre Eigentumsbildung!

MIETWOHNUNGEN MIT KAUFPTION:

ACHTUNG!!! Wir freuen uns Sie und Ihre Familien an unserem "Tag der offenen Baustelle" am 22.09.2022 von 14. bis 18.00 Uhr

vor Ort in der Wiederstraße 264 unverbindlich durch die Baustelle führen und beraten zu dürfen!!!

Linz / Kleinmünchen / Neue Welt / Wiener Straße :

MIETWOHNUNGEN MIT KAUFPTION:

ACHTUNG: Bei dem unter dem Punkt Kaufpreis angeführten Betrag handelt es sich um einen Baukostenbeitrag und Grundkostenbeitrag.

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 Schörghub 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 Mietkauf Wohnungen. 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 m<sup>2</sup>, die ebenfalls zum Hof hin ausgerichtet wurden. Je Wohnung steht ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz samt E-Lade Vorbereitung zur Verfügung.

Die Wohnung ist mittels Lift auch mit schweren Einkäufen gut erreichbar. Vom Vorraum aus gelangt man in den Wohnbereich mit Küche und Essplatz. Über einen geräumigen Flur erreicht man das moderne Badezimmer, das WC, den Abstellraum, sowie die beiden großzügigen Schlafräume. Die Schlafräume wurden durch einen Sonnenbalkon erweitert. So können Sie die Abendsonne so richtig genießen. Im 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: 73,95 m<sup>2</sup> , Balkon: 8,00 m<sup>2</sup>
- Vorraum
- heller Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Flur
- 2 geräumige Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Wanne
- WC
- 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.: € 663,40 (exkl. Heizung und Warmwasser)  
Baukostenbeitrag\*: € 3.311,36  
Grundkostenbeitrag\*\*: € 50.103,65

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 73,53m<sup>2</sup>

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/(m<sup>2</sup>a), fGee 0,82
- Hochwertige Echtholzböden in allen Wohnräumen
- Wohnraumlüftung
- Sanitäre Einrichtung mit TOP-Marken
- Die Wohnungen verfügen über Balkone/Terrassen bzw. Eigengärten
- Barrierefreiheit durch Lift
- 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!

Kaufpreis:	<b>Preis auf Anfrage</b>
Nettomiete:	<b>€ 437,-</b>
USt Miete	<b>€ 44,-</b>
Bruttomiete:	<b>€ 480,-</b>
Betriebskosten:	<b>€ 183,-</b>
Ges. Kosten:	<b>€ 663,-</b>

---

Wohnfläche:	<b>ca. 73,95 m<sup>2</sup></b>
Balkonfläche:	<b>8 m<sup>2</sup></b>

---

beziehbar ab:	<b>Winter 2022/23</b>
Zimmer:	<b>3</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Keller:	<b>Ja</b>
Lift:	<b>Ja</b>
Anzahl d. Balkone:	<b>1</b>
Heizung:	<b>Fußbodenheizung</b>
Baujahr:	<b>ca. 2021</b>
Zustand:	<b>sehr gut</b>
Stockwerk:	<b>2</b>
Orientierung:	<b>s/w</b>
Garage:	<b>1</b>
HWB:	<b>34.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>
FGEE:	<b>0.82</b>

---

**Öffentliche Anbindung:** Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum, Sonnige Lage; **Ausstattung:** Sonnenschutz, Gegensprechanlage, Neubau; **Garten:** Gemeinschaftlich; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---



**TAG DER OFFENEN TÜR**  
22. September 2022  
von 14 bis 18 Uhr





