

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



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2850/26531**  
Projekt Nummer: **Mietkaufwohnungen  
Schumannstraße**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4020 Linz, Schumannstraße  
126**  
Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**  
Ges. Kosten: **€ 851,-**  
Wohnfläche: **ca. 60,13 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **2**

## 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

**Traumhafte Gartenwohnung Nahe am Stadtzentrum von Linz mit idealer Infrastruktur - Wohnen mit Wohlfühlgarantie!**

Nur noch 2 verfügbar! 2 Raum Gartenwohnung in Top Lage!

**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 / Wasserwald / Schumannstraße: **ACHTUNG ERFORDERLICHE ANZAHLUNG MIND. 45.000,-** !!!

Wohnen am Rande des Wasserwald:

Zentrumsnähe, Naherholungsmöglichkeiten, Grünanlagen und niedrige Bebauung charakterisieren diesen sicheren nachgefragten Linzer Stadtteil in dem die Vorteile des Stadtlebens und des Landlebens perfekt vereint werden.

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 befindlichen Stationen der Straßenbahnlinien 1 und 2, von welchen aus man den gesamten Zentralraum zu Füßen liegen hat (Z.B.: In nur wenigen Minuten auf den Linzer Hauptbahnhof), ist Mobilität sowohl mit als auch ohne Auto garantiert.

Die WAG errichtet in der Schumannstraße fünf Mietkaufwohnungen. Für die zukünftigen Bewohner/innen stehen

2 unterschiedliche Wohnungstypen zur Auswahl. Einerseits 2 Gartenwohnungen mit Terrasse und andererseits 3 Maisonettewohnungen (aufgeteilt auf 2 Ebenen) welche über sonnige Dachterrassen verfügen. Je Wohnung steht ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz samt E-Lade Vorbereitung zur Verfügung.

Die Wohnungen werden in Optimalenergiebauweise errichtet, dies verspricht den Vorteil niedriger Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima, Dieses Raumklima und die durchdachte Raumaufteilung garantieren ein Wohlfühl-Wohnen auf höchstem Niveau, ergänzt durch Eigengärten bzw. sonnige ruhige Dachterrassen.

Die Wohnungen werden über einen freundlichen hellen Laubengang erschlossen. Vom Vorraum aus gelangt man in den Wohnbereich, das Badezimmer, das WC und den Abstellraum. Durch den gemütlichen Wohn-, Ess- und Küchenbereich erreicht man die süd-westseitige Terrasse mit anschließendem Garten, wo Sie die Abendsonne so richtig genießen können.

Der Schlafraum bietet Ihnen viel Gestaltungsfreiheiten. 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 finden Sie im groß bemessenen Abstellraum.

Alle Daten auf einem Blick:

- Wohnfläche: 60,13 m<sup>2</sup>, Eigengarten: 41,41 m<sup>2</sup>, Terrasse: 15,90 m<sup>2</sup>
- Vorraum
- geräumiges Schlafzimmer
- heller Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Badezimmer mit Wanne
- WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz

Dieses einzigartige Mietangebot...

- ... ermöglicht einen längeren Zeitraum für Ihre persönliche Entscheidung zum Kauf.
- ... ermöglicht Ihnen die Wohnung und das Umfeld vor dem Kauf kennenzulernen.
- ... bietet eine vertraglich zugesicherte Kaufoption nach 10 Jahren.
- ... ermöglicht es Ihnen schon jetzt in Ihr zukünftiges Eigenheim nachhaltig zu investieren - hochwertige Einrichtung (Küchen) zahlt sich aus.
- ... bietet einen leistbaren Eigenmitteleinsatz.
- ... ermöglicht es Ihnen schon jetzt die nächsten (Finanzierungs-)Schritte zur Schaffung Ihrer EIGENEN vier Wände zu planen - Eigentum statt Miete!!!

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 851,22 (exkl. Heizung und Warmwasser)

Baukostenbeitrag\*: € 4.559,35

Grundkostenbeitrag\*\*: € 40.440,65

Zu jeder Wohnung wird ein Tiefgaragenstellplatz verpflichtend 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 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.

#### 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
- 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 die Förderungsmöglichkeiten und über unser vielfältiges provisionsfreies Wohnungsangebot!

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

Kaufpreis:	<b>Preis auf Anfrage</b>
Nettomiete:	<b>€ 624,-</b>
USt Miete	<b>€ 62,-</b>
Bruttomiete:	<b>€ 686,-</b>
Betriebskosten:	<b>€ 165,-</b>
Ges. Kosten:	<b>€ 851,-</b>

---

Wohnfläche:	<b>ca. 60,13 m<sup>2</sup></b>
Gartenanteil	<b>41,41 m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche:	<b>15 m<sup>2</sup></b>

---

beziehbar ab:	Winter 2022/23
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Lift:	Ja
Anzahl der Terrassen:	1
Heizung:	Fußbodenheizung
Baujahr:	2022
Zustand:	sehr gut
Stockwerk:	0
Orientierung:	s/w
Garage:	1
HWB:	34.0 kWh/(m²a)
Klasse HWB:	A
FGEE:	0.82

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum, Grünlage, Waldrandlage, Sonnige Lage, Ruhelage; **Schlafzimmer:** 1; **Ausstattung:** Sonnenschutz, Wasch - Trockenraum, Gegensprechanlage, Neubau; **Garten:** Privat, Gemeinschaftlich; **Bauweise:** Ziegelmassiv



