

# Exposé

## Terrassenwohnung in Linz

### 2,5 Zimmerwohnung mit 14m<sup>2</sup> Balkon



Objekt-Nr. OM-414333

#### Terrassenwohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Linus Pilar

Wienerstr. 29  
4020 Linz  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Heizkosten	40 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die neu errichtete Innenstadtwohnung, mit überwiegendem Blick in den begrünten Garten sowie einem großen Balkon (14m<sup>2</sup>) liegt im 3 OG eines im Jahre 1900 erbauten, gepflegten Altbaus. Die Aufteilung eignet sich perfekt für 2 Personen. Der Entreebereich ist hell und schön gestaltet.

Der gepflegten Allgemeingarten ist für ruhige Stunden bestens geeignet. Autos können entweder in der Kurzparkzone oder am benachbarten Privatparkplatz Innenhof (zzgl. etwa € 60,--) abgestellt werden. Für die Fahrräder ist ein gesonderter überdachter Abstellbereich direkt beim Wohnhaus neu errichtet worden.

## Ausstattung

Parkett, Fliesen

Grünblick, Straße

Dusche/WC

Fernwärme

Küche neu:

Extras:

E-Herd, Kühl-Gefrierschr., Geschirrsp.

Lift, Gartennutzung,

Kellerabteil, Carport Fahrräder

Parkplatzmiete möglich

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Da es sich um ein gefördertes Wohnobjekt handelt sind folgende Kriterien unbedingt zu erfüllen:

Hauptwohnsitzanmeldung und österreichische Staatsbürgerschaft, Staatsangehörigkeit eines EWR-Staates oder Besitzer des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt-EU“

Einkommensgrenzen lt. OÖ-Wohnbauförderung. Es zählt das ca. Jahres-Nettoeinkommen:

Obergrenzen:

1 Person: € 50.000,--

2 Personen: € 85.000,--

Jede weitere Person € 7.500,--

Bei Alimentationszahlung/Kind € 7.500,--

Der Nachweis des Einkommens wird mit einem Jahreslohnzettel des Dienstgebers bzw. dem Einkommensteuerbescheid dem Land OÖ vorgelegt werden.

## **Lage**

Fußläufig erreichen Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés sowie Restaurants. Mit der Straßenbahnlinie 1,2 gelangen Sie in weniger als 8 Minuten zum Taubenmarkt/ Landstraße. Sowohl die Wiener- als auch die Unionkreuzung sind vor der Haustür. Der Linzer Hauptbahnhof ist ebenso in weniger als 4 Minuten erreichbar. Der Autobahnanschluss ist in unmittelbarer Nähe.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

- Busse 41, 43, 46
- Straßenbahnlinien 1,2
- Bahnhof (Fußweg 4 min)

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Entree EG



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# Willkommen in der Wienerstraße 29!

## Erstbezug im 3 und 4 OG eines Gründerzeithauses

### Zentrale Lage und super Verkehrsanbindung.

#### Lage

Fußläufig erreichen Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés sowie Restaurants. Mit der Straßenbahnlinie 1,2 gelangen Sie in weniger als 8 Minuten zum Taubenmarkt/Landstraße. Sowohl die Wiener- als auch die Unionkreuzung sind vor der Haustür. Der Linzer Hauptbahnhof ist ebenso in weniger als 4 Minuten erreichbar. Der Autobahnanschluss ist in unmittelbarer Nähe (siehe Lageplan unten).

#### Öffentliche Verkehrsanbindung

- Busse 41, 43, 46
- Straßenbahnlinien 1,2
- Bahnhof (Fußweg 4 min)

#### Beschreibung

Die neu errichteten Innenstadtwohnungen, mit überwiegendem Blick in den begrünten Garten sowie einem großen Balkon (14m2) liegen im 3 OG und 4 OG eines im Jahre 1900 erbauten, gepflegten Altbaus. Die Aufteilung eignet sich perfekt für 1-2 Personen. Der Entreebereich ist hell und schön gestaltet.

Der gepflegten Allgemeingarten ist für ruhige Stunden bestens geeignet. Autos können entweder in der Kurzparkzone oder am benachbarten Privatparkplatz Innenhof (zzgl. etwa € 80,--) abgestellt werden. Für die Fahrräder ist ein gesonderter überdachter Abstellbereich direkt beim Wohnhaus neu errichtet worden.

#### Daten/Preis information

	Top:	m2	Mietpreis (Brutto)	ca. BK (Brutto)	Kaution	Extra
3 OG:	Top 9	66+14	€ 870,-- inkl. Ust.	€ 170,--	€ 4.000,--	Balkon, Fernwärme
	Top 10	41	€ 490,-- inkl. Ust.	€ 100,--	€ 2.500,--	Fernwärme
	Top 11	66+14	€ 870,-- inkl. Ust.	€ 170,--	€ 4.000,--	Balkon, Fernwärme
4 OG:	Top 12	66+14	€ 890,-- inkl. Ust.	€ 170,--	€ 4.000,--	Balkon, Fernwärme
	Top 13	41	€ 520,-- inkl. Ust.	€ 100,-	€ 2.500,--	Fernwärme
	Top 14	66+14	€ 890,-- inkl. Ust.	€ 170,--	€ 4.000,--	Balkon, Fernwärme

**Ab Februar/März 2026 beziehbar, d.h. kompletter Neubezug!**

#### Ausstattung

Boden:	Parkett, Fliesen	Küche	E-Herd, Kühl-
Ausblick:	Grünblick, Straße	neu:	Gefrierschr.,
Du/WC:	Dusche/WC		Geschirrsp.
Heizung:	Fernwärme	Extras:	Lift, Gartennutzung, Kellerabteil, Carport Fahrräder Parkplatzmiete möglich

Da es sich um ein gefördertes Wohnobjekt handelt sind folgende Kriterien unbedingt zu erfüllen:

- Hauptwohnsitzanmeldung und österreichische Staatsbürgerschaft, Staatsangehörigkeit eines EWR-Staates oder Besitzer des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt-EU“
- Einkommensgrenzen lt. OÖ-Wohnbauförderung. Es zählt das ca. Jahres-Nettoeinkommen:

Obergrenzen:

1 Person: € 50.000,--  
2 Personen: € 85.000,--  
Jede weitere Person € 7.500,--  
Bei Alimentationszahlung/Kind € 7.500,--

Der Nachweis des Einkommens wird mit einem Jahreslohnzettel des Dienstgebers bzw. dem Einkommensteuerbescheid dem Land OÖ vorgelegt werden.

**BITTE LESEN:**

Auf Grund der gültigen EU-Verbraucherschutzrichtlinie bitten wir um Kontaktaufnahme mit Ihren vollständigen Daten:

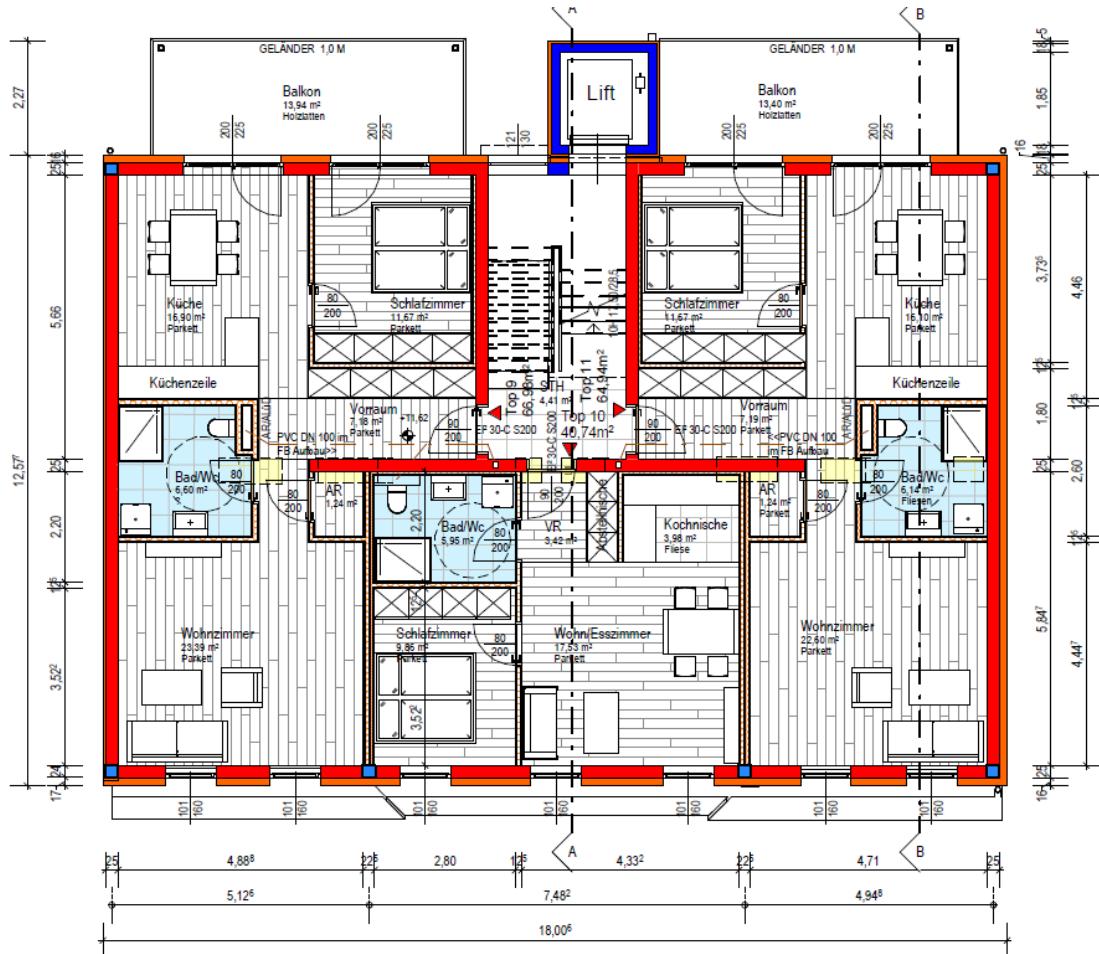
-Vor- und Zunahme,  
- jetzige Wohnanschrift,  
- Telefonnummer,  
- Mailadresse,  
damit Ihre Anfrage rasch und unkompliziert bearbeitet werden kann.

**Fotos/Pläne Haus Außen:**

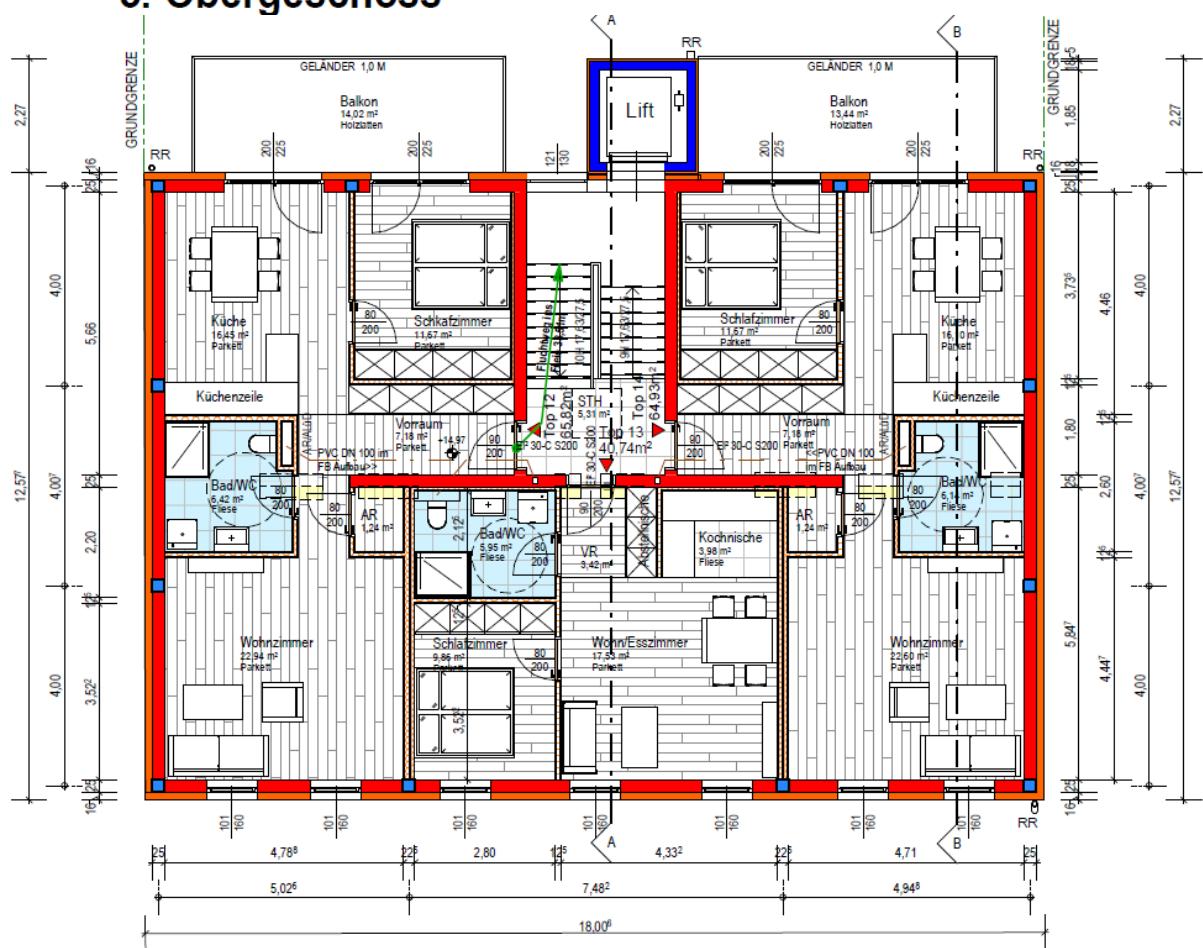


Südwestansicht





### 3. Obergeschoss



### 4. Obergeschoss



Symbolfotos – Tatsächliche Abbildungen ab Ende Dezember



**Lage:** Wienerstraße 29, 4020 Linz



**Kontakt:** Linus Pilar, [linus.pilar@gmx.at](mailto:linus.pilar@gmx.at) od. +43 664 515 8727