Endlich zuhause.

Schumannstraße 49/04, 4030 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/26596

Das Erfolgsmodell ist zurück - MIETKAUF ! Diese naturnahe Wohnung mit Dachterrasse am beliebten Wasserwald verspricht Entspannung pur!

Ihre Ansprechpartnerin

Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

+43 (0)50 338 6011 | team.verkauf1@wag.at

wag.immo-export.at

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

Endlich zuhause.

Das Erfolgsmodell ist zurück - MIETKAUF ! Diese naturnahe Wohnung mit Dachterrasse am beliebten Wasserwald verspricht Entspannung pur!

Beschreibung

Hier trifft urbanes Leben auf Naturidylle.

Im begehrten Linzer Stadtteil Wasserwald wurde ein exklusives Wohnprojekt mit nur fünf modernen Mietkaufwohnungen errichtet. Der Stadtteil vereint das Beste aus Stadt- und Landleben: eine zentrale Lage, niedrige Bebauung und weitläufige Grünanlagen – und das alles in unmittelbarer Nähe zum Wasserwald, Schörgenhub-Bad, Weikerlsee und Pichlinger See.

Sportbegeisterte und Familien kommen hier gleichermaßen auf ihre Kosten: Die nahegelegene Kletterhalle Auwiesen, der Sportpark Lissfeld mit Minigolf, Skatehalle und Tennisplätzen sowie zahlreiche Spielplätze sorgen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Nahversorgern und den Straßenbahnlinien 1 und 2 garantiert höchsten Wohnkomfort. Die Autobahnauffahrt Salzburger Straße ist nur wenige Minuten entfernt.

Alle Wohnungen wurden in Optimalenergiebauweise errichtet, um ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten zu gewährleisten.
Ein Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladevorbereitung und ein Kellerabteil sind pro Wohnung inklusive.

Highlights der Maisonettewohnungen mit Dachterrasse

- Helle Erschließung über einen freundlichen Laubengang
- Wohnfläche: 97,66 m² , Dachterrasse: 16,22 m²
- 3 Schlafräume, modernes Badezimmer mit Badewanne, separates WC mit Handwaschbecken
- Großer Abstellraum mit viel Stauraum

- Eine Wendeltreppe führt in das lichtdurchflutete obere Geschoss.
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur nach süd-westlich ausgerichteten Dachterrasse – genießen Sie die Abendsonne !
- Kellerabteil

Ein Zuhause mit Perspektive – auch finanziell

Das **Mietkaufmodell** bietet Ihnen die Möglichkeit, zunächst flexibel zu mieten und später Eigentum zu erwerben – ideal für alle, die jetzt schon an morgen denken.

- Es ermöglicht Ihnen, die Wohnung und das Umfeld vor dem Kauf kennenzulernen.
- Nach zehn Jahren haben Sie eine vertraglich zugesicherte Kaufoption.
- ermöglicht es Ihnen, schon jetzt nachhaltig in Ihr zukünftiges Eigenheim zu
- Eine hochwertige Einrichtung (Küchen) zahlt sich aus.
- Es bietet einen leistbaren Eigenmitteleinsatz.
- ermöglicht Ihnen die nächsten (Finanzierungs-)Schritte zur Schaffung Ihrer eigenen vier Wände.
- Ihrer eigenen vier Wände zu planen – Eigentum statt Miete!

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt., Heizung und Warmwasser und Tiefgaragenstellplatz: € 1.431,73

Baukostenbeitrag*: € 7.700,58
Grundkostenbeitrag**: € 57.088,44

* Der Baukostenbeitrag ist einmalig zu entrichten, im Falle eines Auszugs wir 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 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.

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Sonntagbauer und Frau Eder (050338 DW 6012) gerne zur Verfügung.

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

WAG
Endlich zuhause.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 97,66 m²
Kellerfläche:	ca. 4,71 m²
Terrassenfläche:	ca. 16,22 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Terrassen:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	01.09.2025
Mietdauer:	unbefristet
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	2021
Ausrichtung:	Südwesten

Energieausweis

HWB:	34 kWh/m²a
fGEE:	0,82

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel
Dachform:	Flachdach
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster
Elektrik:	Glasfaseranbindung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne

Preisinformationen

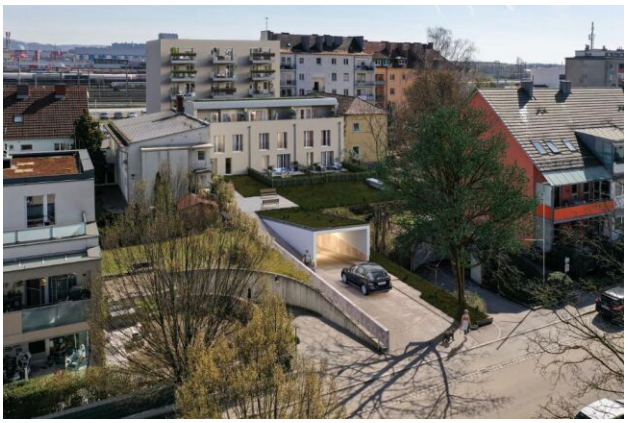
Gesamtmiete:	1.331,74 €
Miete mit Kaufoption:	Ja
Miete:	858,76 €
Betriebskosten:	254,73 €
Heizkosten:	52,22 €
Warmwasser:	33,94 €
Parkplatz:	88,47 €
Sonstiges:	0,74 €
Umsatzsteuer:	142,87 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.431,73 €

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

Endlich zuhause.

Weitere Fotos

WAG Schumannstraße



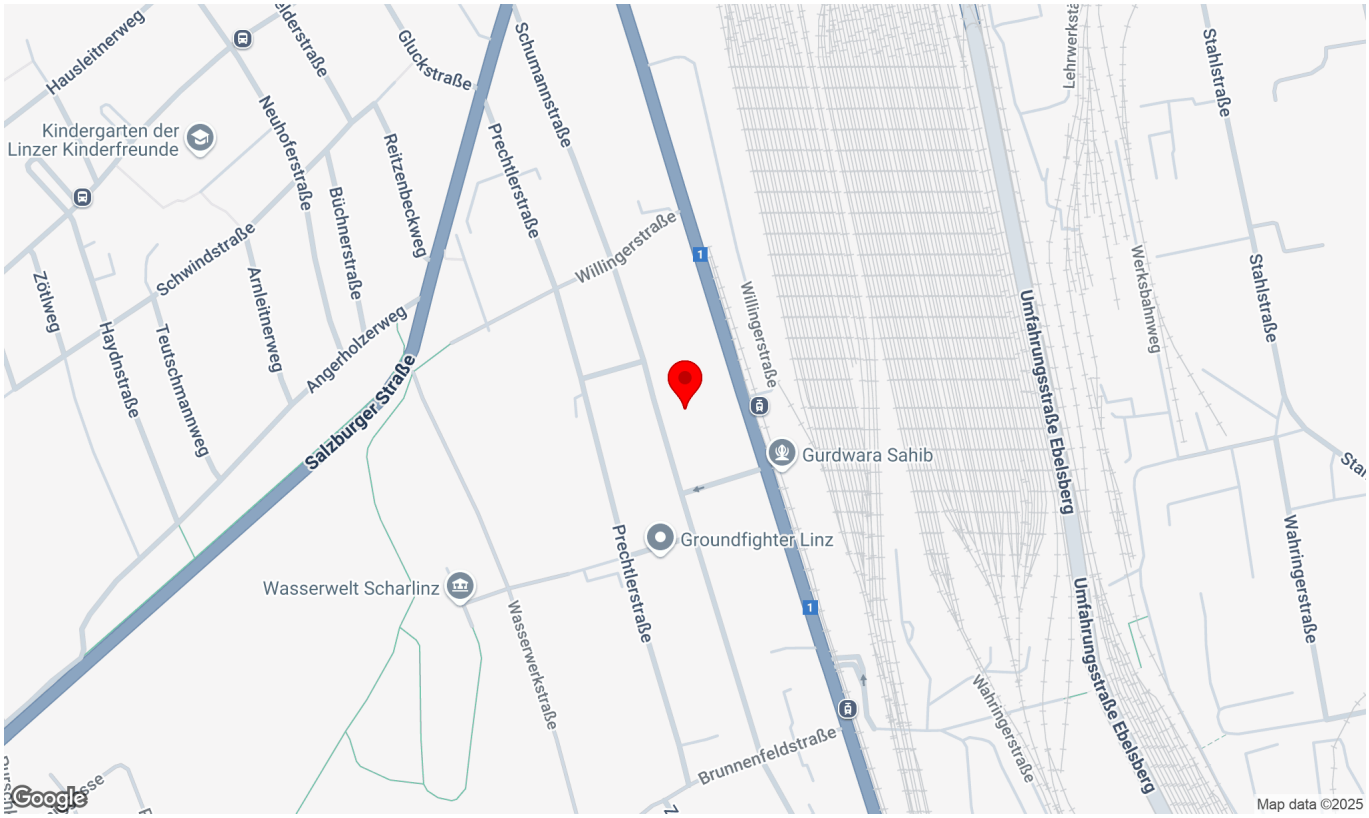
WAG Schumannstraße

WAG Wohnanlag

WAG Eingangsbereich

Lage

Schumannstraße 49/04, 4030 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	850 m
Klinik	1.875 m
Krankenhaus	1.925 m

Nahversorgung

Supermarkt	400 m
Bäckerei	1.225 m
Einkaufszentrum	1.550 m

Verkehr

Bus	375 m
Straßenbahn	100 m
Bahnhof	2.050 m
Autobahnanschluss	1.425 m
Flughafen	3.550 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	625 m
Schule	300 m
Universität	3.675 m
Höhere Schule	4.200 m

Sonstige

Bank	550 m
Geldautomat	550 m
Post	1.100 m
Polizei	1.275 m

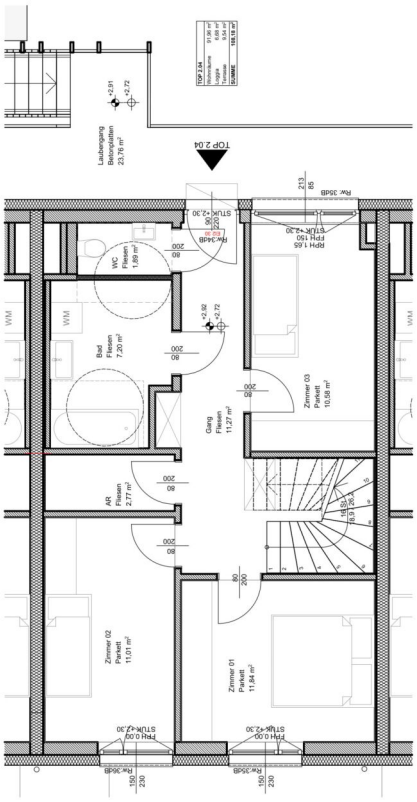
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

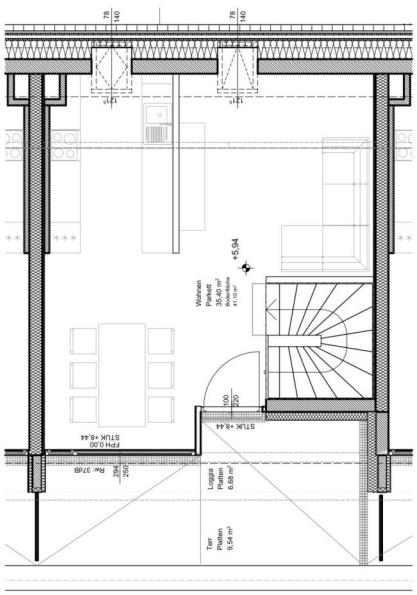
Endlich zuhause.

Plan

WB Schumannstraße / TOP 2.04



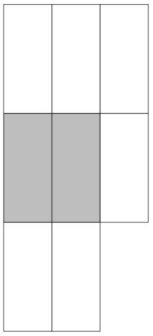
Ebene 1.OG



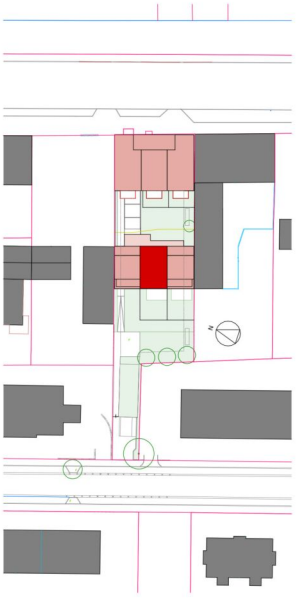
Ebene 2.OG

M 1:75

	TOP 2.04
Wohnungstyp	
Wohnfläche	97,66 m²
Terrasse	9,54 m²
Loggia	6,68 m²
Kellerabteil	21 4,71 m²



2.OG 1.OG EG

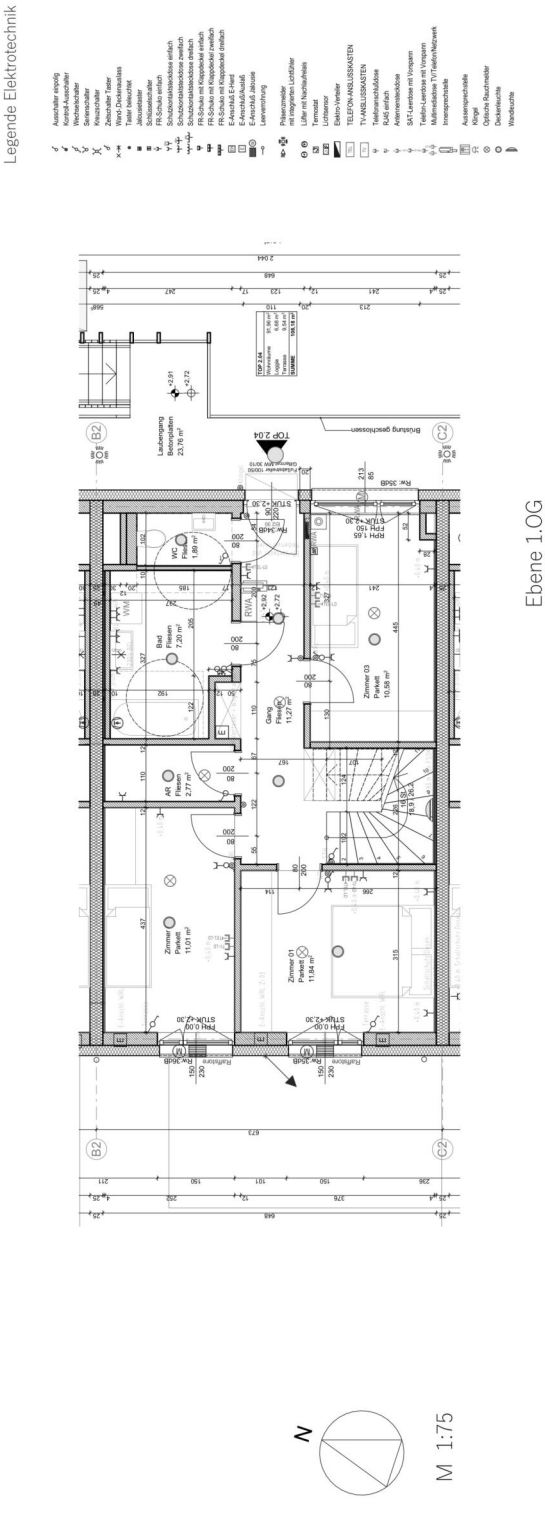


M 1:1000

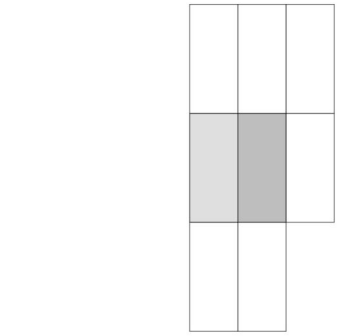
Endlich zuhause.

Wohnungsplan mit Maßen

WB Schumannstraße / TOP 2.04_Ebene 1.OG



	TOP 2.04
Wohnungstyp	
Wohnfläche	97,66 m²
Terrasse	9,54 m²
Loggia	6,68 m²
Kellerabteil 21	4,71 m²

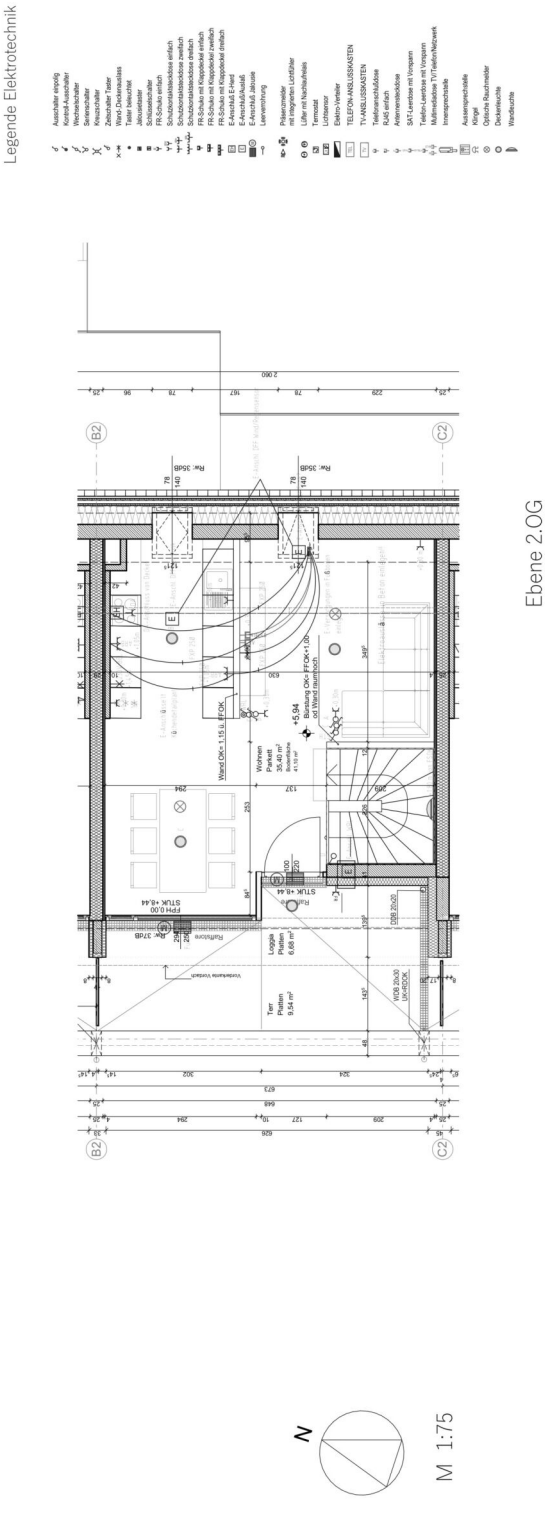


Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

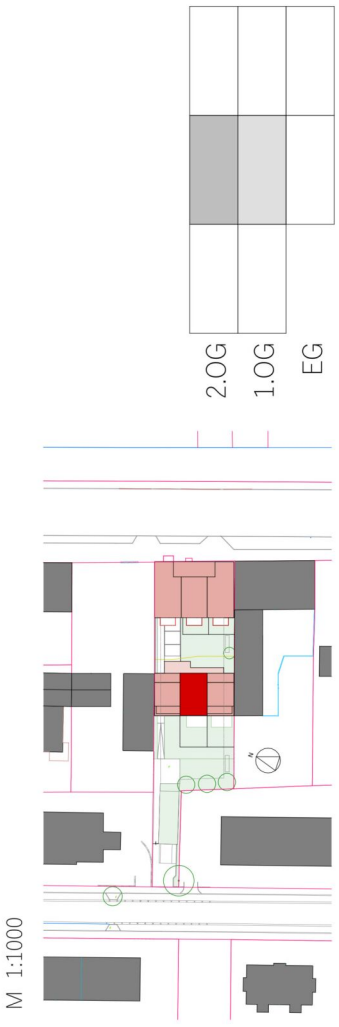
Endlich zuhause.

Wohnungsplan mit Maßen

WB Schumannstraße / TOP 2.04_Ebene 2.OG



TOP 2.04	
Wohnfläche	97,66 m²
Terrasse	9,54 m²
Loggia	6,68 m²
Kellerabteil 21	4,71 m²



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