

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

Eigentumsbildung dank attraktivem Mietkaufmodell leicht gemacht! Diese naturnahe Wohnung mit Dachterrasse am beliebten Wasserwald bietet Wohnkomfort auf höchstem Niveau!



Ihre Ansprechpartnerin

Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder



Endlich zuhause.

+43 (0)50 338 6011

team.verkauf1@wag.at
wag.immo-export.at

Eigentumsbildung dank attraktivem Mietkaufmodell leicht gemacht! Diese naturnahe Wohnung mit Dachterrasse am beliebten Wasserwald bietet Wohnkomfort auf höchstem Niveau!



Beschreibung

Hier trifft urbanes Leben auf Naturidylle.

Im grünen Linzer Stadtteil Kleinmünchen wurde ein exklusives Wohnprojekt mit fünf modernen Wohnungen errichtet. Der Stadtteil vereint das Beste aus Stadt- und naturnahem Leben: eine zentrale Lage, niedrige Bebauung und weitläufige Grünanlagen – und das alles in unmittelbarer Nähe zum Wasserwald...

Sportbegeisterte und Familien kommen hier gleichermaßen auf ihre Kosten: Die nahegelegene Kletterhalle Auwiesen, der Sportpark Lissfeld mit Minigolf, Skatehalle und Tennisplätzen sowie 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.

Auf einen Blick:

- Maisonettewohnung mit Dachterrasse
- Erschließung über einen Laubengang
- Wohnfläche: 97,66 m², Dachterrasse: 16,22 m²



Endlich zuhause.

- 3 Schlafräume, modernes Badezimmer mit Badewanne, separates WC mit Handwaschbecken
- 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

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 investieren.
- 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: € 1.502,83

Baukostenbeitrag*: € 7.700,58

Grundkostenbeitrag**: € 57.088,44

* 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 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!



Endlich zuhause.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 97,66 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 4,71 m ²	Beziehbar:	01.09.2025
Terrassenfläche:	ca. 16,22 m ²	Mietdauer:	unbefristet
		Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	4		
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Abstellräume:	1	Baujahr:	2021
Keller:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Terrassen:	1		
Garagen:	1	Energieausweis	
		Gültig bis:	05.12.2032
		HWB:	B 41 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,75

Ausstattung

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



Endlich zuhause.

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.415,02 €	Finanzierungsbeitrag:	57.088,44 €
Miete:	858,76 €	Miete mit Kaufoption:	Ja
Betriebskosten:	269,78 €		
Heizkosten:	45,25 €		
Warmwasser:	30,46 €		
Parkplatz:	88,53 €		
Sonstiges:	39,49 €		
Liftkosten:	21,76 €		
Umsatzsteuer:	148,80 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	1.502,83 €		

Weitere Fotos



WAG Schumannstraße



WAG Schumannstraße



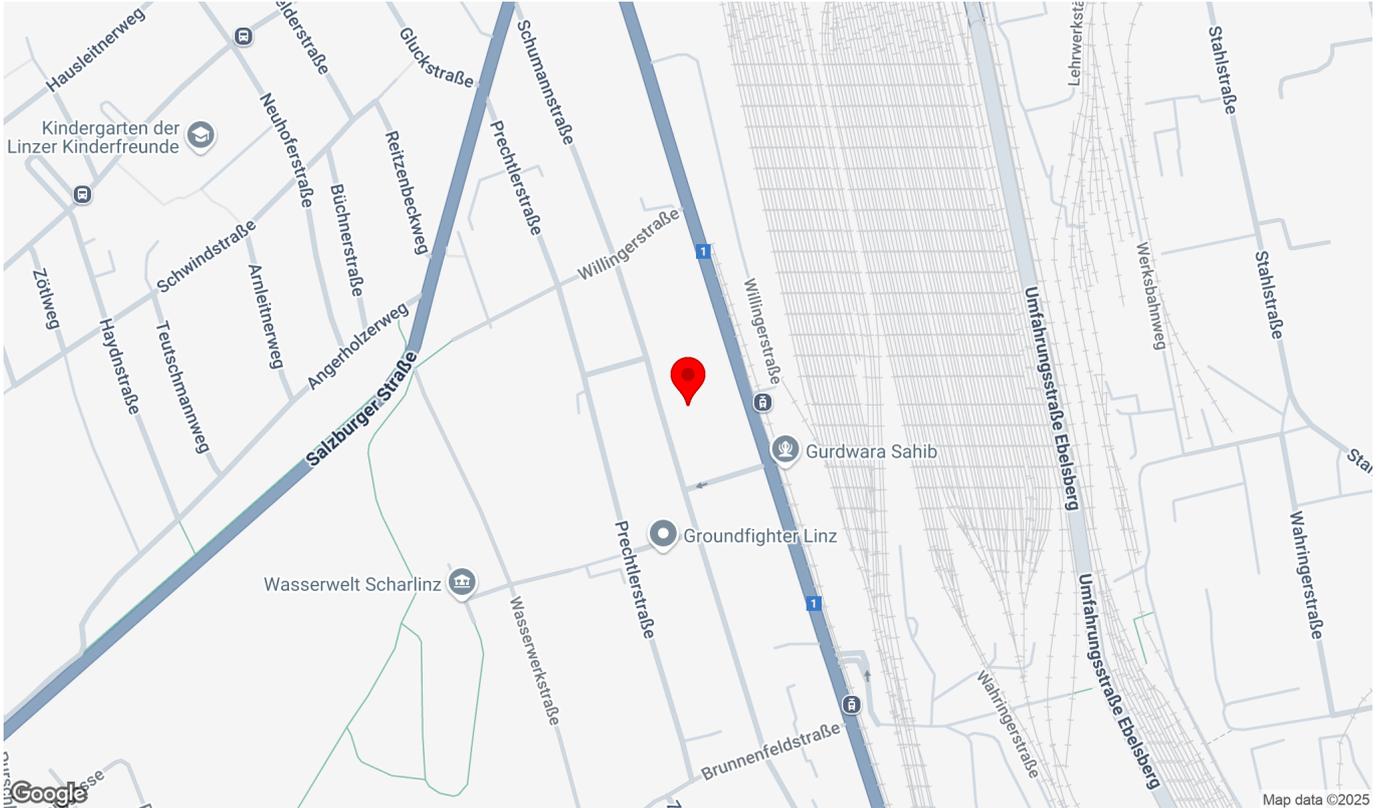
WAG Wohnanlage



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

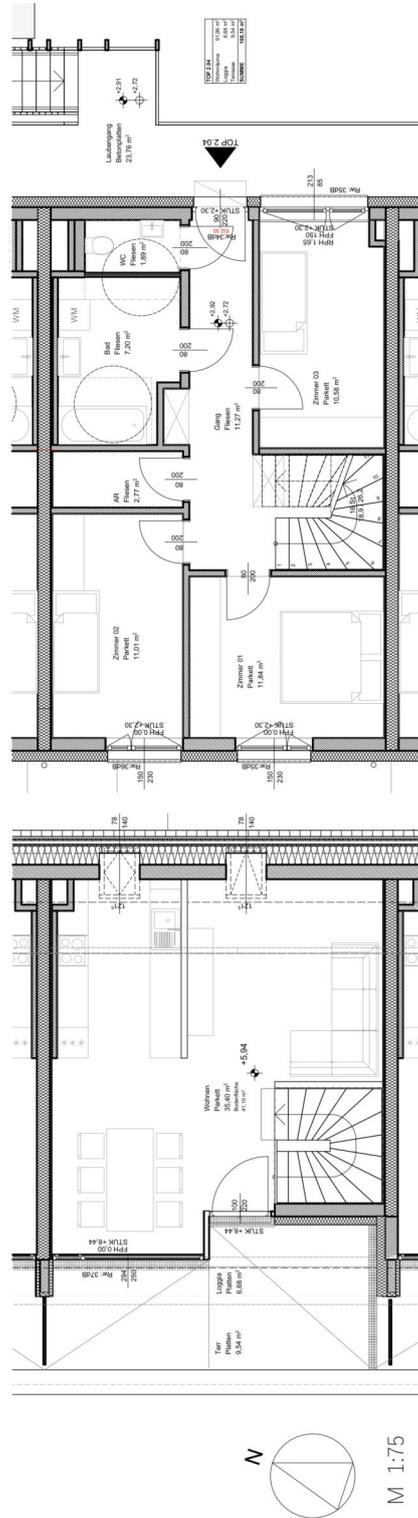
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

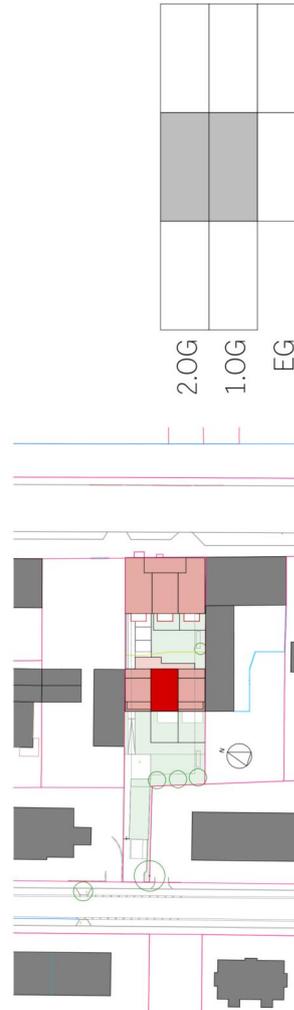
WB Schumannstraße / TOP 2.04



Ebene 2.0G

Ebene 1.0G

M 1:1000



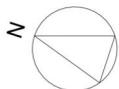
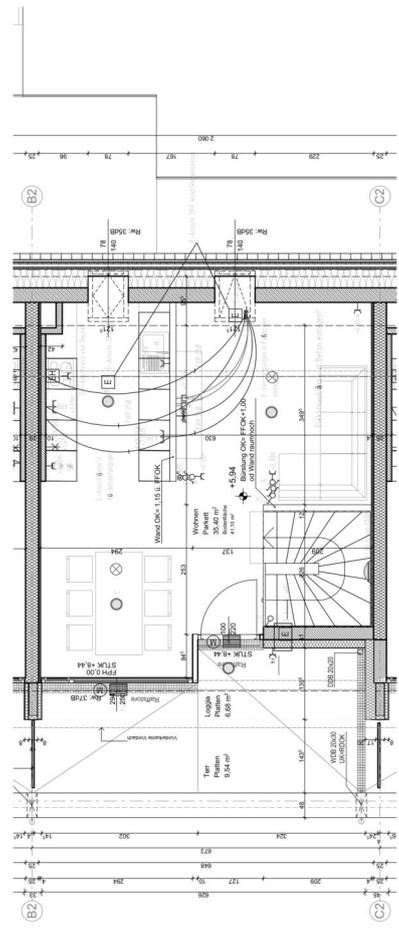
Wohnungstyp	TOP 2.04
Wohnfläche	97,66 m ²
Terrasse	9,54 m ²
Loggia	6,68 m ²
Kellerabteil 21	4,71 m ²

Wohnungsplan mit Maßen

WB Schumannstraße / TOP 2.04_Ebene 2.OG

Legende Elektrotechnik

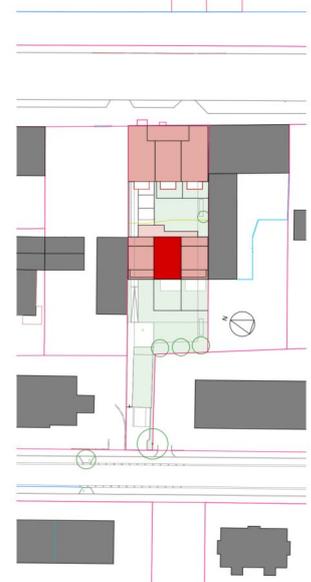
- 1 Auswärtiger Notruf
- 2 Notruf
- 3 Notruf
- 4 Notruf
- 5 Notruf
- 6 Notruf
- 7 Notruf
- 8 Notruf
- 9 Notruf
- 10 Notruf
- 11 Notruf
- 12 Notruf
- 13 Notruf
- 14 Notruf
- 15 Notruf
- 16 Notruf
- 17 Notruf
- 18 Notruf
- 19 Notruf
- 20 Notruf
- 21 Notruf
- 22 Notruf
- 23 Notruf
- 24 Notruf
- 25 Notruf
- 26 Notruf
- 27 Notruf
- 28 Notruf
- 29 Notruf
- 30 Notruf
- 31 Notruf
- 32 Notruf
- 33 Notruf
- 34 Notruf
- 35 Notruf
- 36 Notruf
- 37 Notruf
- 38 Notruf
- 39 Notruf
- 40 Notruf
- 41 Notruf
- 42 Notruf
- 43 Notruf
- 44 Notruf
- 45 Notruf
- 46 Notruf
- 47 Notruf
- 48 Notruf
- 49 Notruf
- 50 Notruf
- 51 Notruf
- 52 Notruf
- 53 Notruf
- 54 Notruf
- 55 Notruf
- 56 Notruf
- 57 Notruf
- 58 Notruf
- 59 Notruf
- 60 Notruf
- 61 Notruf
- 62 Notruf
- 63 Notruf
- 64 Notruf
- 65 Notruf
- 66 Notruf
- 67 Notruf
- 68 Notruf
- 69 Notruf
- 70 Notruf
- 71 Notruf
- 72 Notruf
- 73 Notruf
- 74 Notruf
- 75 Notruf
- 76 Notruf
- 77 Notruf
- 78 Notruf
- 79 Notruf
- 80 Notruf
- 81 Notruf
- 82 Notruf
- 83 Notruf
- 84 Notruf
- 85 Notruf
- 86 Notruf
- 87 Notruf
- 88 Notruf
- 89 Notruf
- 90 Notruf
- 91 Notruf
- 92 Notruf
- 93 Notruf
- 94 Notruf
- 95 Notruf
- 96 Notruf
- 97 Notruf
- 98 Notruf
- 99 Notruf
- 100 Notruf



M 1:75

Ebene 2.OG

M 1:1000



- Wohnungstyp
- Wohnfläche
- Terrasse
- Loggia
- Kellerabteil 21

- TOP 2.04
- 97,66 m²
- 9,54 m²
- 6,68 m²
- 4,71 m²

