

**Erstbezug \* Top Aussicht \* Mitten in der Natur**



Balkon

**Objektnummer: 3828\_436**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Breitenstein 5
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4202 Kirchschlag bei Linz
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	8,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,63
Gesamtmiete	1.180,35 €
Kaltmiete (netto)	880,32 €
Kaltmiete	1.076,18 €

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Panholzer**

RE/MAX Joy in Gallneukirchen  
Hauptstraße 32  
4210 Gallneukirchen

H +43 650 54 11 309







## Objektbeschreibung

Kirchschlag bei Linz – Wohnen über der Nebelgrenze mit tollem Ausblick

**OBJEKTBEschREIBUNG** Diese charmante Mietwohnung liegt in der idyllischen Gemeinde Kirchschlag bei Linz und bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis inmitten der Natur. Mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Balkon von 11 m<sup>2</sup> können Sie den wunderschönen Ausblick und die ruhige Lage in vollen Zügen genießen. Die Wohnung ist besonders durch ihre Lage über der Nebelgrenze für ihre gute Luft und das angenehme, gesunde Klima bekannt.

**AUSSTATTUNG und RAUMAUFTEILUNG** Wohnfläche: ca. 73 m<sup>2</sup> (2 Schlafzimmer, offener Wohnraum mit Küche, Bad und WC getrennt, Abstellraum) Balkon: ca. 11 m<sup>2</sup> mit beeindruckendem Ausblick auf die umliegende Natur Tiefgaragenplatz: Inklusive Kellerabteil: Inklusive Büroraum für Homeoffice: Ein zusätzlicher Gemeinschaftsraum im EG steht Ihnen für Ihre beruflichen Aktivitäten zur Verfügung – ideal für Ihr Homeoffice.

**BESONDERHEIT** Die Wohnung selbst besticht durch eine offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung mit bodennahen Fenstern. Vom großzügigen Wohnzimmer und von einem Schlafzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon, der Ihnen bei jedem Wetter eine herrliche Aussicht bietet. Der offene Küchenbereich bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten und lässt keine Wünsche offen. Küche ist Mietgegenstand. Zwei gemütliche Schlafzimmer bieten genug Raum für Ihre persönliche Rückzugsoase. **LAGE** Kirchschlag bei Linz liegt in einer besonders naturnahen Umgebung, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Region ist ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Bogenschießen und Skifahren – perfekt für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Durch die erhöhte Lage über der Nebelgrenze genießen Sie nicht nur eine klare Sicht, sondern auch die reine, gesunde Luft. Die Umgebung zeichnet sich durch Ruhe und eine hohe Lebensqualität aus. Der Weg in die Linzer Innenstadt ist dank der guten Verkehrsanbindung schnell und bequem. Hier können Sie die Vorteile des ländlichen Lebensstils genießen und sind dennoch in kurzer Zeit in der Stadt. Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann rufen Sie uns an und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin! Für nähere Informationen steht Ihnen Frau Karin Panholzer unter +43 650 5411309 gerne zu Verfügung. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. RE/MAX Joy erklärt, dass wir - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - in der Vermietung nach dem Bestellerprinzip einseitig für den Vermieter tätig sind. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete €	880,32	
Betrieb €	160	zzgl
skosten		10%
		USt.
Heizko €	53,88	zzgl

sten		20%
		USt.
Warmw€	35,92	zzgl
asser		10%
		USt.
Autoab €	16,55	zzgl
stellplat		20%
z		USt.
Umsatz €	33,68	
steuer		

-----  
Gesamt€ 1180,3  
betrag 5  
-----

-----  
Heizwä 37.0 k  
rmebedWh/(m<sup>2</sup>  
arf: a)  
Klasse B  
Heizwä  
rmebed  
arf:  
Faktor 0.63  
Gesamt  
energie  
effizien  
z:  
Klasse A+  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizien  
z: