

Lehrstraße 7a/1, 4870 Vöcklamarkt | Wohnung | Objektnummer: 5295

# MIETKAUF - NEUBAU, Top 1, Erstbezug: 3-Zimmer Wohnung mit Eigengarten und Tiefgaragenstellplatz



Ihre Ansprechpartnerin

**Barbara Reichart**

+43 7752 85828 223

| [beratung@isg-wohnen.at](mailto:beratung@isg-wohnen.at)

## MIETKAUF - NEUBAU, Top 1, Erstbezug: 3-Zimmer Wohnung mit Eigengarten und Tiefgaragenstellplatz



### Lage

Die Lehrstraße in Vöcklamarkt zeichnet sich durch ihre günstige Verkehrsanbindung aus, da sie in der Nähe wichtiger Verkehrsachsen liegt, was eine gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Zudem bietet die Umgebung diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter lokale Geschäfte und Supermärkte, die den täglichen Bedarf abdecken.

### Beschreibung

Die Wohnanlage umfasst 3 Wohnhäuser mit insgesamt 61 Mietwohnungen und Mietwohnungen mit Kaufoption, bestehend aus 34 kompakten Zweiraumwohnungen mit ca. 60 m<sup>2</sup>, 21 geräumigen Dreizimmerwohnungen und 6 familienfreundlichen Vierraumwohnungen verteilt auf 3 Stockwerke. Jede der Wohnungen verfügt über eine ca. 8 m<sup>2</sup> große Loggia, 19 Wohnungen überzeugen außerdem mit einem kleinen Eigengarten mit etwa 30 m<sup>2</sup>.

Der Einbau einer Liftanlage sowie die grundsätzliche Barrierefreiheit garantieren ein hohes Maß an Sicherheit und Bewegungsfreiheit. Das Gebäude ist unterkellert. Im Keller steht für jede Wohnung ein eigener Lagerraum zur Verfügung. Ein Trockenraum sowie zusätzliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen finden sich ebenfalls hier. Weiters ist jeder Wohnung ein eigener Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Zusätzlicher Parkraum sowie eine überdachte Müllsammelstelle befinden sich rundum die Wohnanlage. Die Grünflächen (ausgenommen die Eigengärten der Wohnungen) stehen den Mietern zur allgemeinen Benützung offen. Sie sind unter anderem mit einem Kinderspielplatz gestaltet.

Durch die effiziente Bauweise und den Einsatz energiesparender Technologien erreichen wir den Standard eines Optimal-Energiehauses. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die mit einer regionalen und umweltfreundlichen Fernwärme betrieben wird. Alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung in den Wohn- und Schlafräumen. Sie trägt dazu bei, Heizkosten zu sparen und erhöht deutlich Ihren Wohnkomfort.

Der zu leistende Finanzierungsbeitrag in der Höhe von 100% der Grundkosten und 2% der Baukosten ist Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages!



*endlich daheim*

### **Sie sind interessiert?**

Dann kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich.

Baubeginn: Dezember 2023

Baufertigstellung: Ende 2025



## Eckdaten

|               |                          |                  |                                                                                                             |
|---------------|--------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 75,31 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:     | Wohnen                                                                                                      |
| Nutzfläche:   | ca. 83,29 m <sup>2</sup> | Schlüsselfertig: | Ja                                                                                                          |
| Gesamtfläche: | ca. 83,29 m <sup>2</sup> | Beziehbar:       | sofort                                                                                                      |
| Gartenfläche: | ca. 29 m <sup>2</sup>    | Mietdauer:       | unbefristet                                                                                                 |
| Loggiafläche: | ca. 7,98 m <sup>2</sup>  | Möbiliar:        | nicht möbliert                                                                                              |
|               |                          | Heizung:         | Fußbodenheizung                                                                                             |
| Etage:        | EG / Erdgeschoss         |                  |                                                                                                             |
| Zimmer:       | 3                        | Lagebewertung:   | sehr gut                                                                                                    |
| Bäder:        | 1                        | Bauart:          | Neubau                                                                                                      |
| WCs:          | 1                        | Zustand:         | Erstbezug                                                                                                   |
| Gärten:       | 1                        | Baujahr:         | 2025                                                                                                        |
| Keller:       | 1                        |                  |                                                                                                             |
| Loggien:      | 1                        | Energieausweis:  |                                                                                                             |
| Stellplätze:  | 1                        | Gültig bis:      | 13.04.2033                                                                                                  |
|               |                          | HWB:             |  27 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                          | fGEE:            |  A+ 0,66                 |

## Ausstattung

|              |                                  |                |                                                                                                    |
|--------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise:    | Massiv                           | Fenster:       | Rollladen, Kunststofffenster                                                                       |
| Dachform:    | Flachdach                        | Elektrik:      | Glasfaseranbindung                                                                                 |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller       | Fernsehen:     | Kabel / Satelliten-TV                                                                              |
| Boden:       | Fliesen, Parkett                 | WCs:           | Toilette                                                                                           |
| Fahrstuhl:   | Personenaufzug                   | Bad:           | Badewanne                                                                                          |
| Befuerung:   | Fernwärme                        | Stellplatzart: | Tiefgarage                                                                                         |
| Belüftung:   | kontrollierte<br>Wohnraumlüftung | Extras:        | Wasch- / Trockenraum,<br>Fahrradraum,<br>Gartennutzung,<br>Rollstuhlgerichtet,<br>Kinderspielplatz |
| Balkon:      | Südbalkon / -terrasse            |                |                                                                                                    |

## Preisinformationen

|                                                 |          |                                             |             |
|-------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------|-------------|
| Gesamtmieta:                                    | 874,39 € | Mietkaufwohnung (Miete ca. Angaben)         |             |
| Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):          | 7,15 €   | Finanzierungsbeitrag = 100% Grundkosten, 2% |             |
| Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.): | 2,27 €   | Baukosten                                   |             |
| Miete:                                          | 482,00 € | Finanzierungsbeitrag:                       | 55.511,00 € |
| Betriebskosten:                                 | 189,00 € | Miete mit Kaufoption:                       | Ja          |
| Heizkosten:                                     | 66,00 €  |                                             |             |
| Parkplatz:                                      | 113,33 € |                                             |             |
| Sonstiges:                                      | 0,29 €   |                                             |             |
| Umsatzsteuer:                                   | 102,97 € |                                             |             |
| Monatliche Gesamtbelastung:                     | 953,59 € |                                             |             |

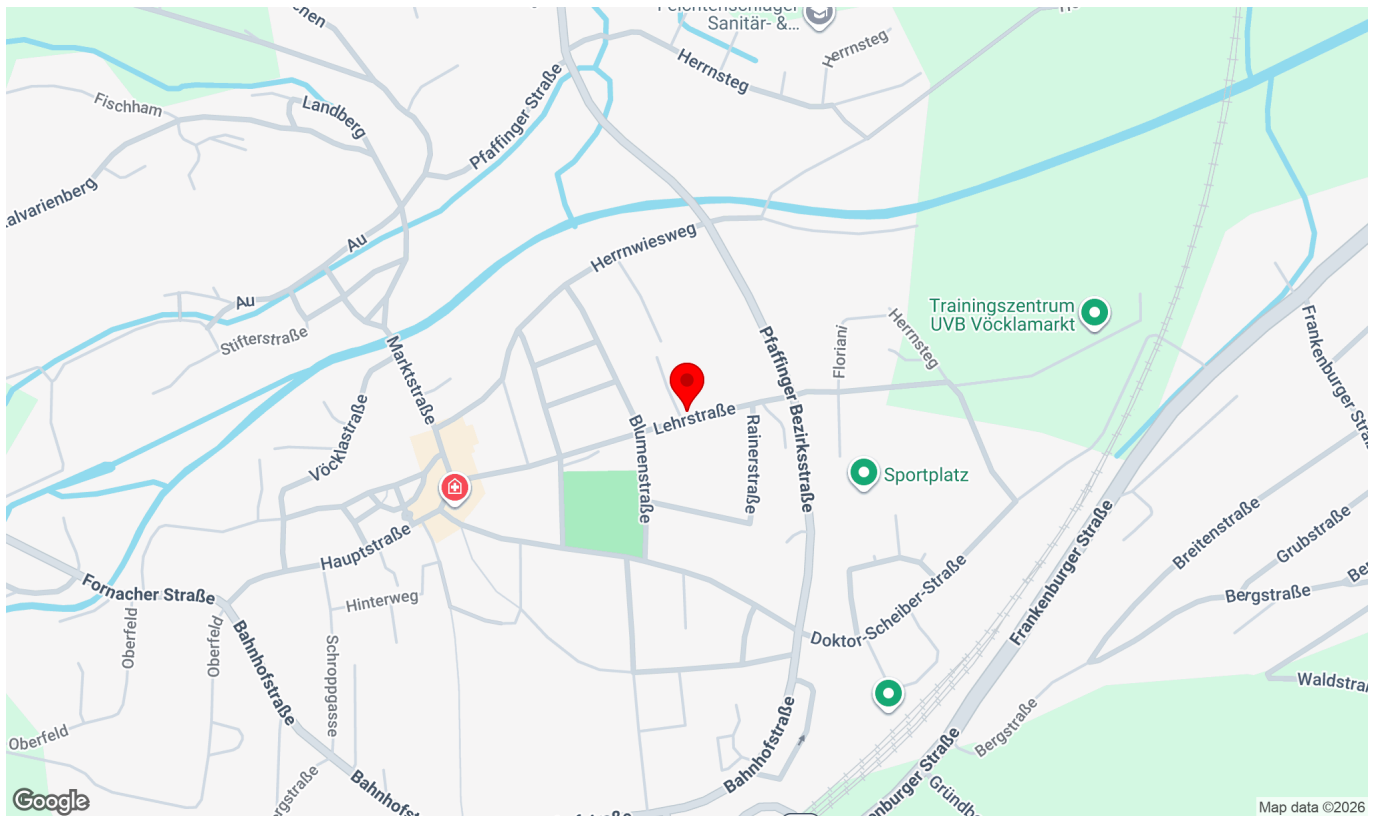
## Weitere Fotos



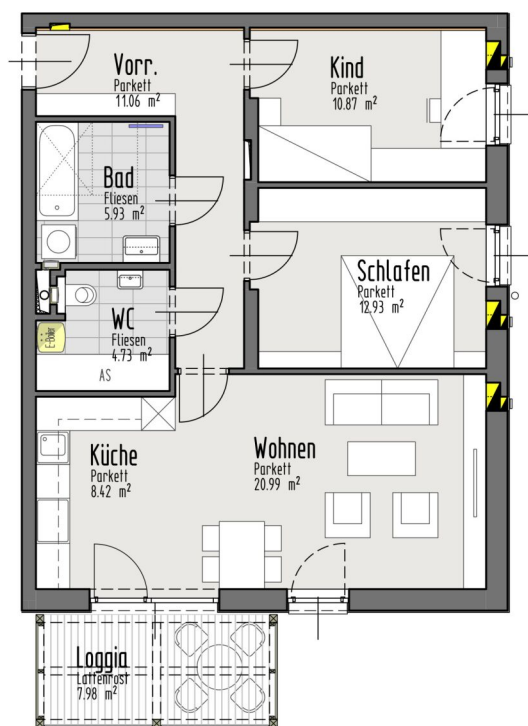


## Lage

Lehrstraße 7a/1, 4870 Vöcklamarkt

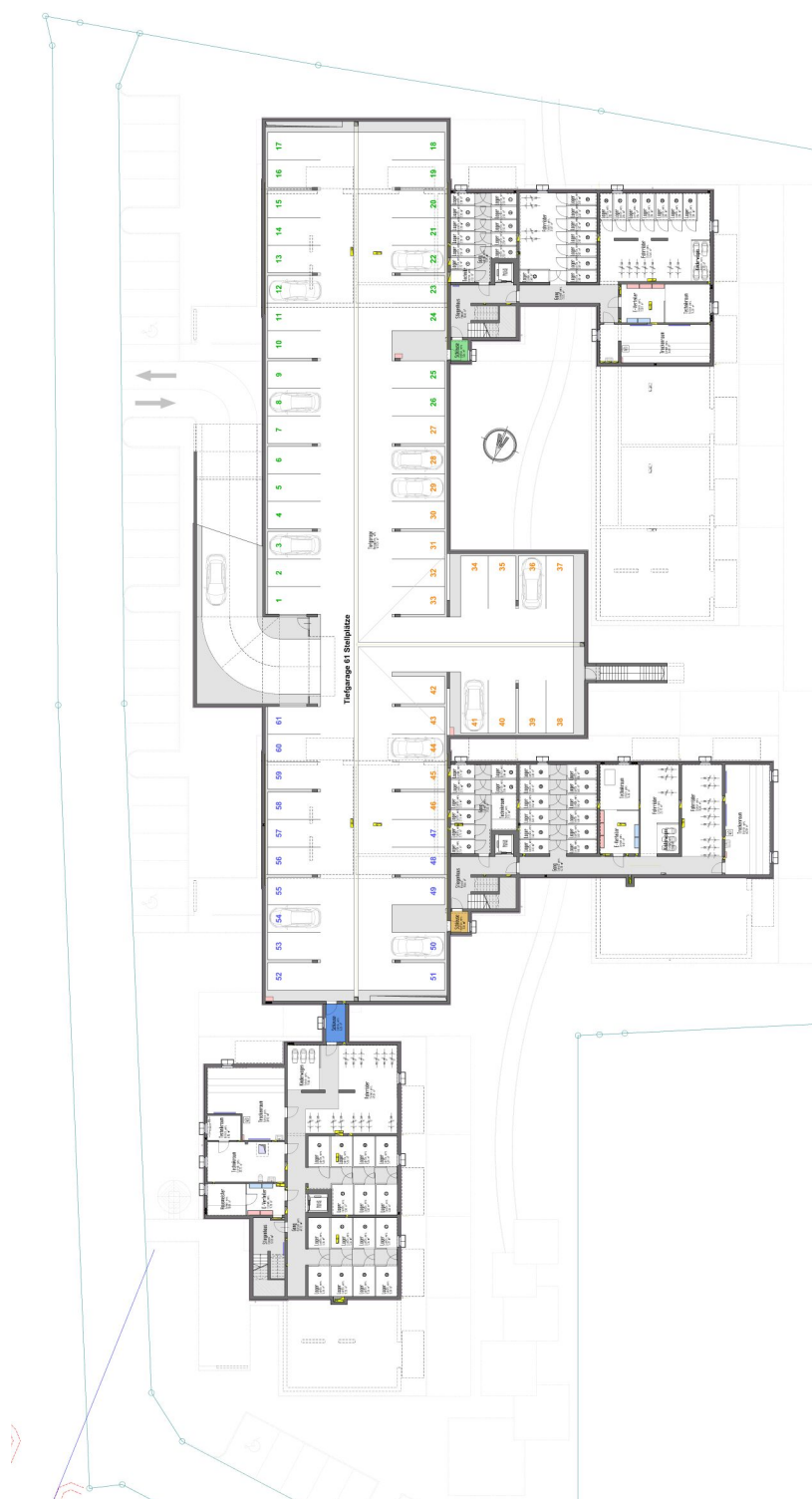


# Plan



**TYP 1** WG 1,4,8,9,13,17,18,22,26  
 WG 27,31,33,38,40,45  
 WG 48,51,53,56,58,61  
 74,93m<sup>2</sup>+7,98m<sup>2</sup>  
 82,91m<sup>2</sup>

# Plan



# Plan



# Plan



# Plan

