

Lehrstraße 7b/44, 4870 Vöcklamarkt | Wohnung | Objektnummer: 5298

# MIETKAUF - NEUBAU, Top 44, Erstbezug: 2-Zimmer Wohnung im 2. OG und Tiefgaragenstellplatz



Ihre Ansprechpartnerin

**Lena Mandl**

+43 7752 85828 237

mandl@isg-wohnen.at

## MIETKAUF - NEUBAU, Top 44, Erstbezug: 2-Zimmer Wohnung im 2. OG 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





*endlich daheim*

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 54,49 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 62,47 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Gesamtfläche:	ca. 62,47 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Loggiafläche:	ca. 7,98 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
		Mobiliar:	nicht möbliert
Etage:	2. Obergeschoss	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
Loggien:	1	Baujahr:	2025
Stellplätze:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	13.04.2033
		HWB:	27 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	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:	Dusche
Befeuern:	Fernwärme	Stellplatzart:	Tiefgarage
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Gartennutzung, Rollstuhlgerect, Kinderspielplatz
Balkon:	Südbalkon / -terrasse		





*endlich daheim*

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	665,00 €	Mietkaufwohnung (Miete ca. Angaben)	
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	7,44 €	Finanzierungsbeitrag = 100% Grundkosten, 2%	
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	2,07 €	Baukosten	
Miete:	353,69 €	Finanzierungsbeitrag:	35.271,00 €
Betriebskosten:	129,50 €		
Heizkosten:	50,00 €		
Parkplatz:	111,00 €		
Sonstiges:	0,29 €		
Umsatzsteuer:	80,52 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	725,00 €		

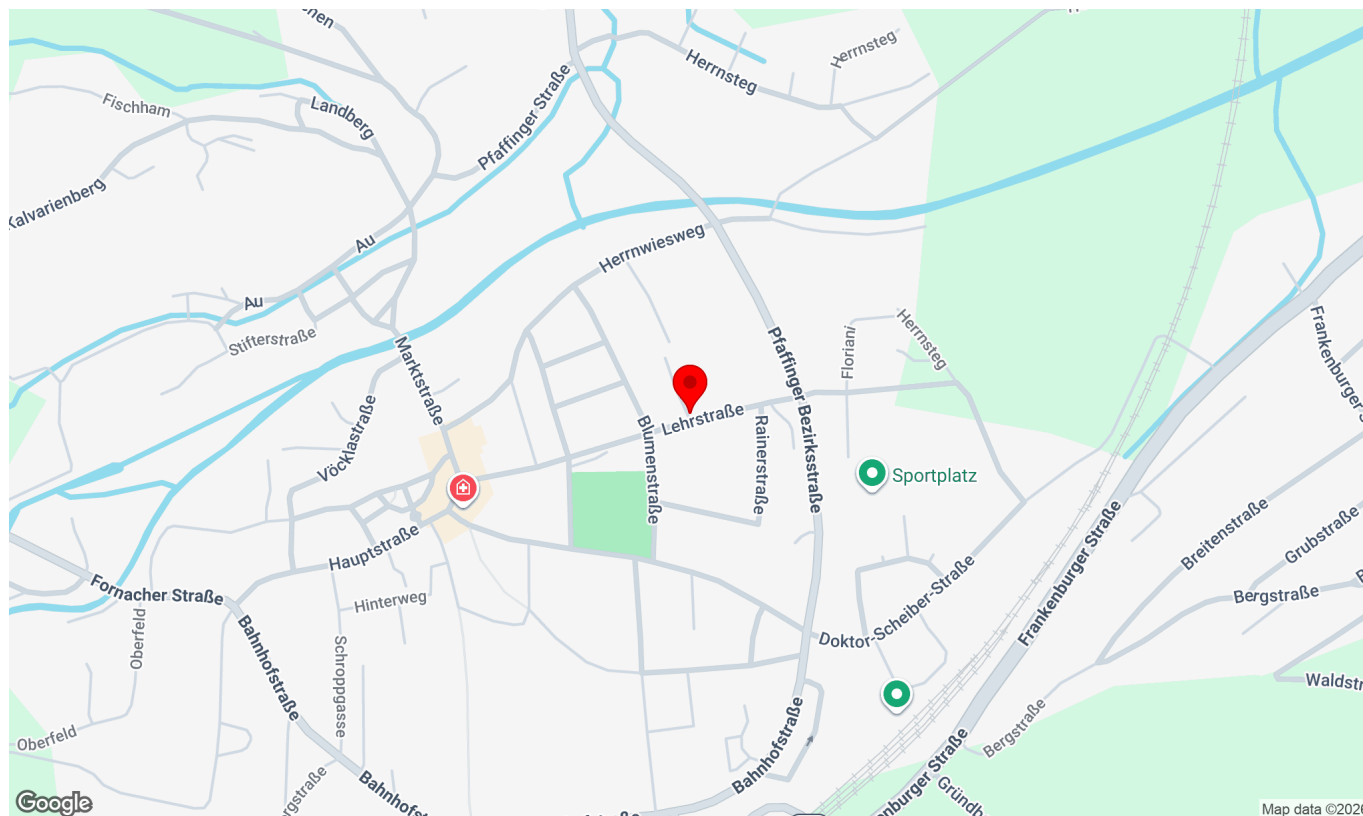


## Weitere Fotos

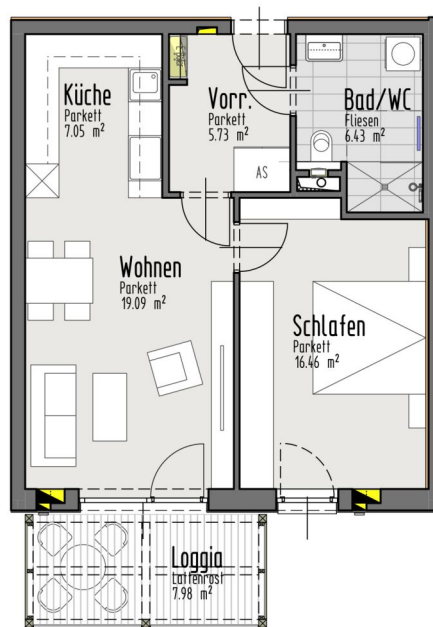


# Lage

Lehrstraße 7b/44, 4870 Vöcklamarkt



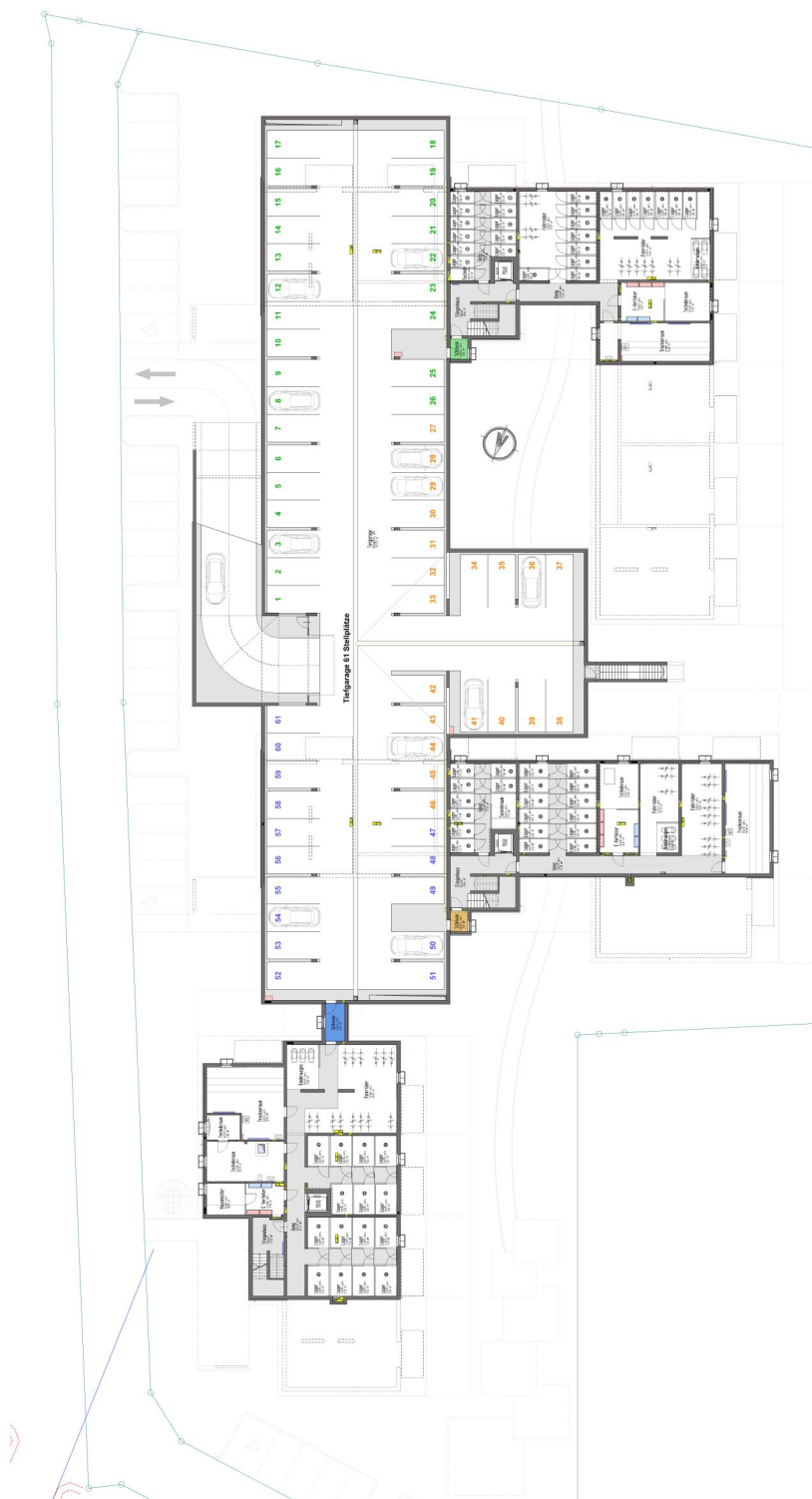
# Plan



**TYP 2** WG 2,5,6,7,8,10,12,14,15,16,19,21,23,24,25  
 WG 28,30,34,36,37,41,43,44  
 WG 50,55,60

54,76m<sup>2</sup>+7,98m<sup>2</sup>  
 62,74m<sup>2</sup>

# Plan



# Plan



# Plan



# Plan

