

**Wohnen im Zentralraum Linz  
Mit ländlichem Flair**

**Mietwohnung**

**Veilchenstraße 1,  
4481 Asten**



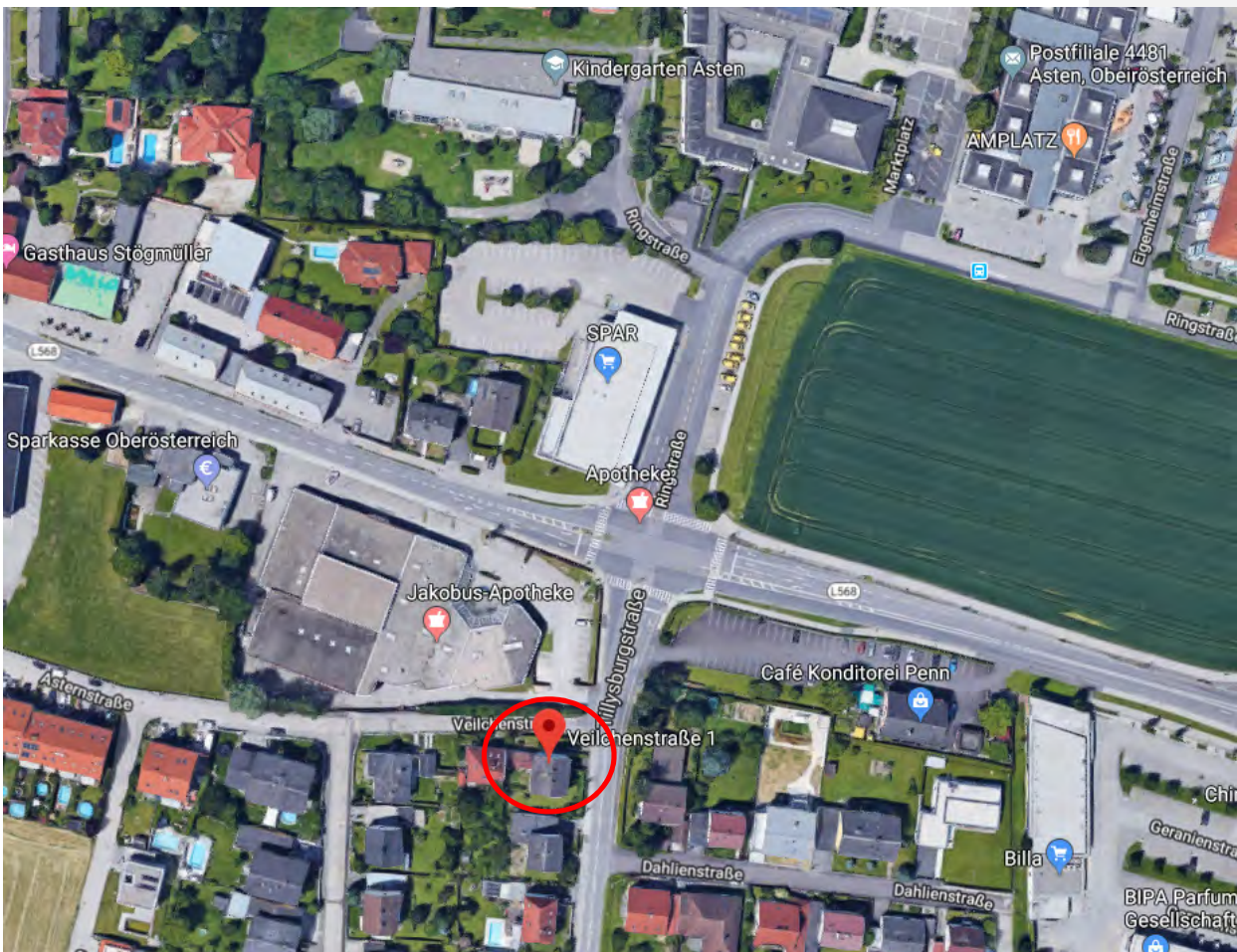
**Stand Mai 2023**

## Wohnen im Zentralraum Mit ländlichem Flair

Die zur Vermietung stehende Wohnung befindet sich im Haus Veilchenstraße 1, im Erdgeschoss. Die Lage im Zentrum von Asten verbindet ländliches Flair mit allen Annehmlichkeiten eines Ortszentrums und einer idealen Anbindung an die Städte Linz und Steyr.

Die Marktgemeinde Asten, mit 6400 Einwohnern, bietet alles für den täglichen Bedarf: verschiedene Nahversorger, Drogerie, Apotheke, Ärzte und Friseur, alles ist fußläufig erreichbar. Auch der Kindergarten und die Volksschule sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung (Bushaltestelle / Bahnstation) und der nahe Autobahnanschluss runden das Angebot ab.



## Ein Haus zum wohlfühlen

Das Gebäude wurde in den 60er Jahren gebaut und ist nun, nach einer Revitalisierung, auf dem neuesten Stand der Technik.

Das Haus bietet zwei Wohnungen , eine im Erdgeschoss und eine im 1. Obergeschoss, Kellerräume, eine Waschküche mit Waschtrockenautomat, eine Gartenfläche je Wohnung und PKW Abstellplätze bzw. eine Garage.

Die hellen, lichtdurchfluteten Räume lassen viel Spielraum zur individuellen Gestaltung.





## moderne Ausstattung

- neue Einbauküche inkl. Einbaugeräten
- lichtdurchfluteter Sanitärbereich mit Badewanne, Badezimmer Verbau und großflächigem Spiegelschrank, raumhohe moderne Verfliesung
- neue Laminatböden
- Holzinrentüren
- Leerverrohrung für Telekom (TV / Internet) Anschluss in drei Räumen
- helle freundliche Räume
- Gasheizung
- Waschküche mit Waschtrockenautomat und separatem Stromanschluss
- Gartenanteil (ca. 60 m<sup>2</sup>)
- 2 Abstellplätze
  
- HWB 93,  $f_{GEE}$  1,37

## Veilchenstraße 1, 4481 Asten Top 1, Erdgeschoss

Die Wohnung ist ab sofort zu mieten und wird der Mietvertrag auf 3 bzw. 5 Jahre befristet.

Die Wohnnutzfläche beträgt **77,72 m<sup>2</sup>**  
und gliedert sich wie folgt:

* Diele	6,48 m <sup>2</sup>
* WC	1,89 m <sup>2</sup>
* Zimmer 1	16,04 m <sup>2</sup>
* Zimmer 2	15,00 m <sup>2</sup>
* Zimmer 3	10,92 m <sup>2</sup>
* Wohnküche	12,74 m <sup>2</sup>
* Bad	4,66 m <sup>2</sup>
	<b>67,73 m<sup>2</sup></b>

zzgl.. Anteil Allgmeinfl. (EG) 9,99 m<sup>2</sup>  
(inkl. Waschküche mit Waschtrockenmaschine) 9,99 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche Top 1 77,72 m<sup>2</sup>**

### Kosten:

Miete netto pro Monat	€	707,23
Betriebskostenkonto netto pro Monat	€	151,55
Heizkosten netto pro Monat	€	77,72
Umsatzsteuer (10 % und 20 %)	€	101,43

**Gesamtkosten pro Monat € 1.037,93**

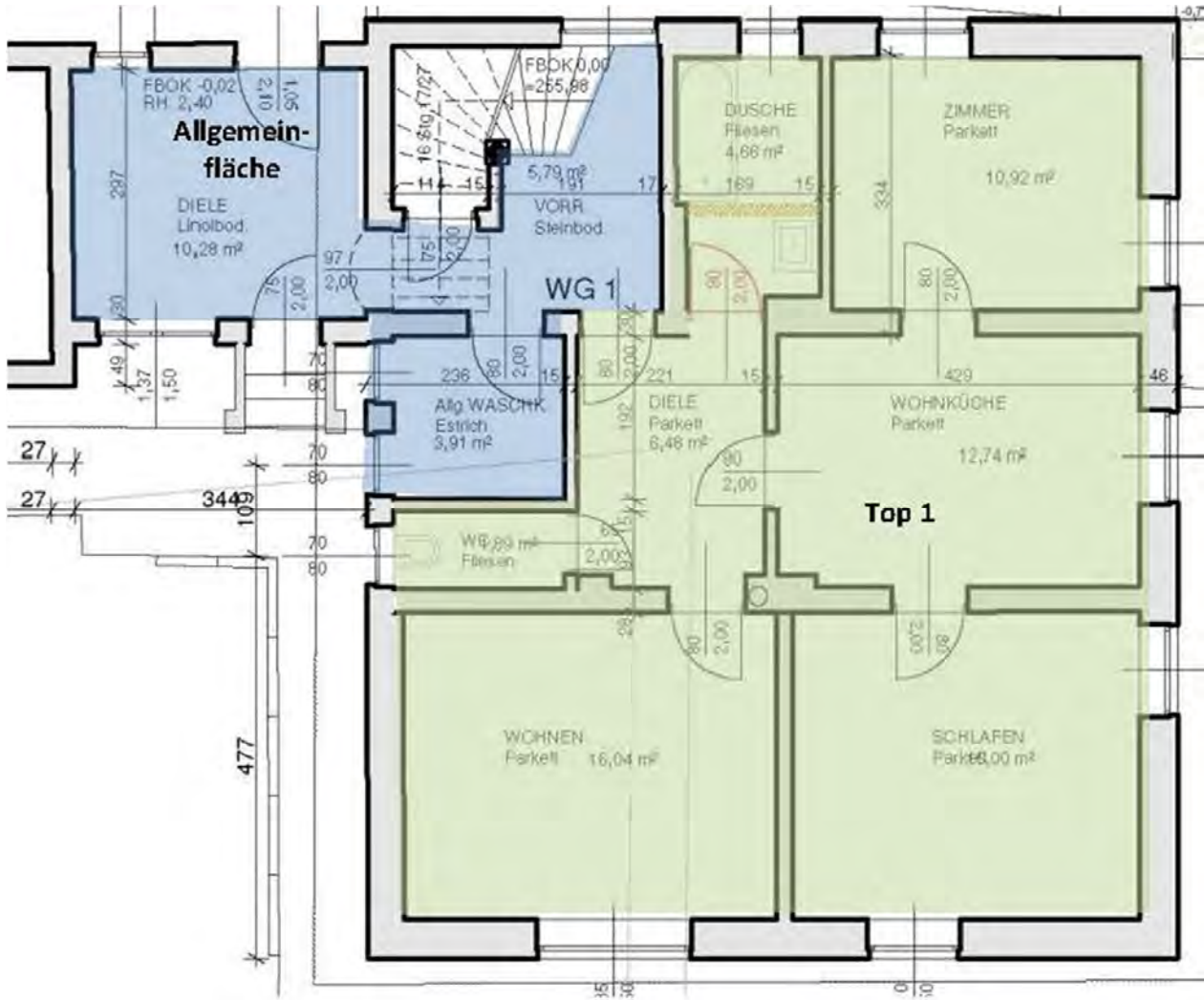
Strom wird direkt mit dem Versorger abgerechnet

**Kaution € 3.000,00**



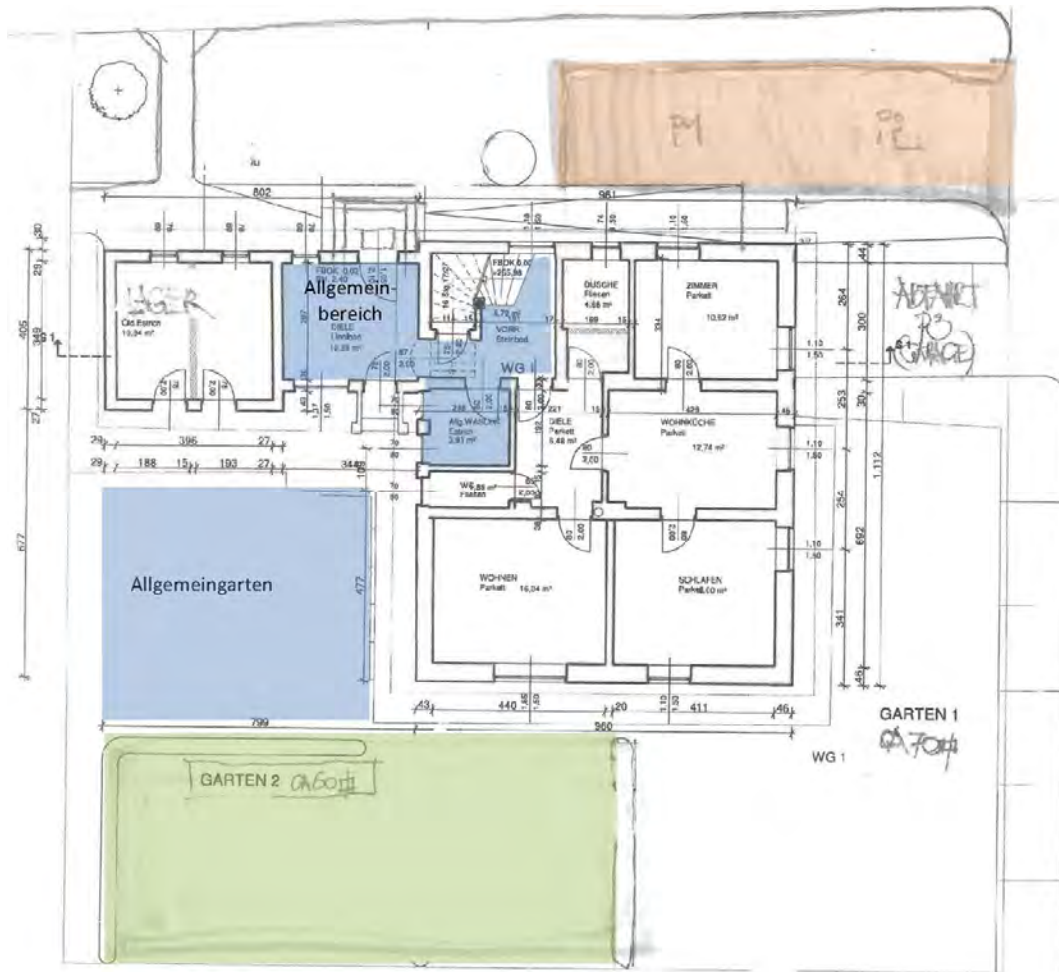
# Veilchenstraße 1, 4481 Asten Top 1, Erdgeschoss

## Grundriss Erdgeschoss

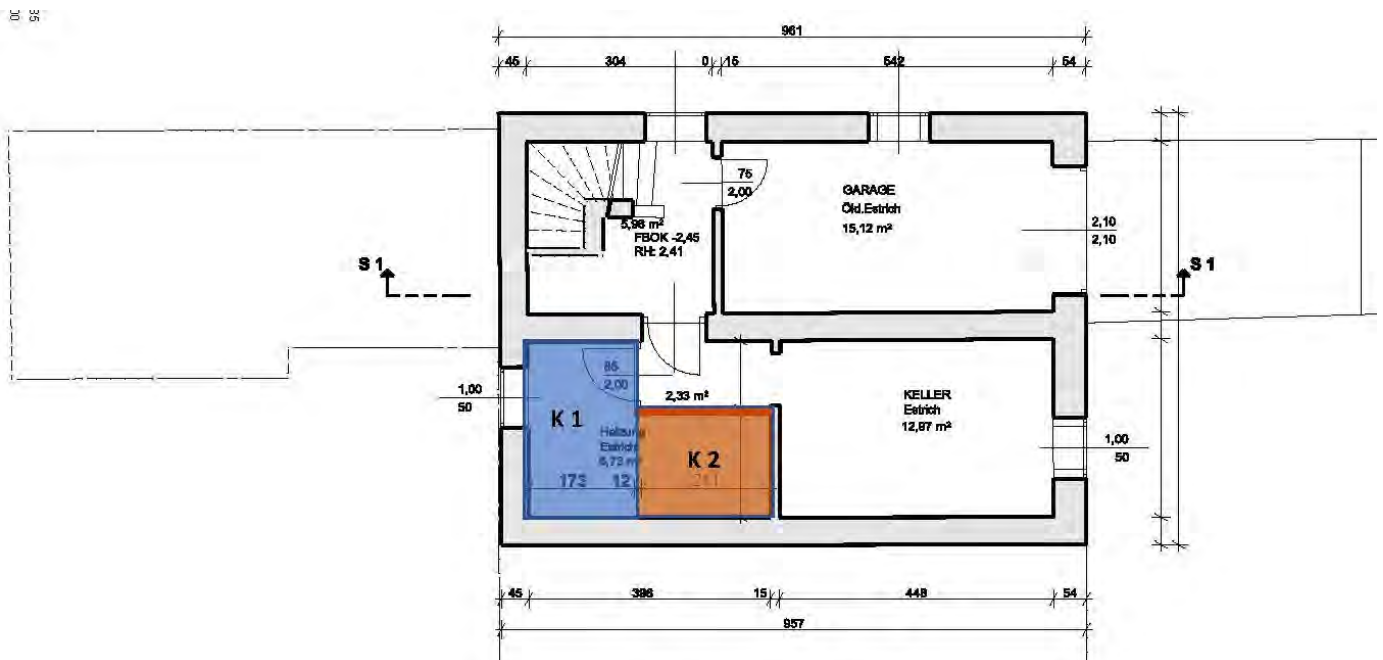


# Veilchenstraße 1, 4481 Asten Top 1, Erdgeschoss

Grundriss Allgemeinfläche / Gartenanteil / Stellplätze:



Grundriss Keller:







## Vermietungseckdaten:

Provisionsfreie Vermietung direkt durch den Eigentümer:

J. Brandstetter Bauträger Beteiligungen GesmbH  
4040 Linz, Hauptstraße 26  
0732 / 71 05 31  
office@jbrandstetter.at  
www.jbrandstetter.at

Die Mietvertragserrichtung erfolgt durch den Vermieter.



Mai 2021