



Besuchen Sie uns
auf facebook

VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

ANDERLIK
IMMO GmbH

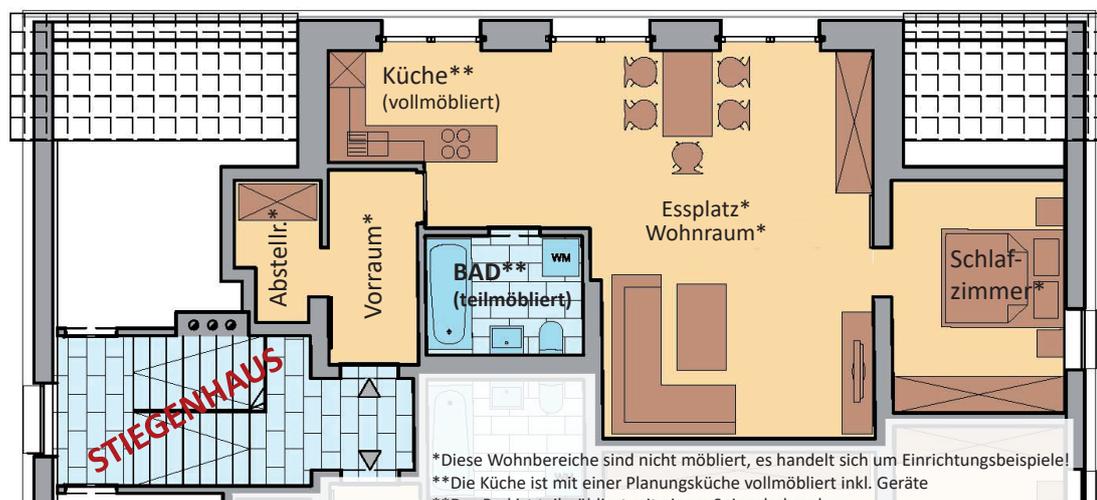
TOP 7

DACHGESCHOSS- MIETWOHNUNG MIT LOFT-CHARAKTER



GRUNDRISS TOP 7

SÜDSEITE / STÜLZGASSE / PANORAMABLICK RICHTUNG DAUPHINESTRASSE UND SALZKAMMERGUT



ERRICHTUNG UND NÄHERE BESCHREIBUNG

Die beiden Wohnungen TOP 7 und TOP 8 im Dachgeschoss des insgesamt dreigeschossigen Wohnhauses (Hochparterre, 1.OG, DG) mit insgesamt 8 Wohnungen in der Stülzgasse 4, 4030 Linz wurden im Jahr 2020 errichtet. Die Fertigstellung erfolgte im Februar 2021, Erstbezug bzw. Erstvermietung ist geplant ab März 2021.

Im Zuge dessen erfolgte ebenfalls die Generalsanierung des gesamten Stiegenhauses inkl. Neuverlegung von Steinzeugfliesen und Einbau eines neuen, modernen Eingangsportals.

TOP 7, die südlich ausgerichtete Wohnung mit Loft-Charakter besticht durch den großzügig, freundlich-hellen Wohn(t)raum mit 3 großen französischen Fenstern mit transparenten Glasbrüstungen, die auch vom rückwärtigen Bereich des Raumes aus einen weitläufigen Ausblick über die Dächer des umliegenden ruhigen Siedlungsgebiets hinweg bieten. Direkt am Fenster stehend bietet sich ein unvergleichlicher Panoramablick, bei klarer Sicht und Sonnenschein grüßen am Horizont sogar die Berggipfel des Salzkammerguts.



TOP7 DATENBLATT
STÜLZGASSE 4 | Feb. 2021

Stand 05.02.2021

ANDERLIK IMMO GmbH
4030 LINZ • STÜLZGASSE 6
MOBIL +43 664 392 777 4
office@anderlik-immo.at
FN 491240 m • UID ATU73422003



www.anderlik-immo.at



TECHNISCHE DETAILS, AUSSTATTUNG, KOSTEN

GEBÄUDEEIGENSCHAFTEN

Geschoße:	Hochparterre, 1.OG, DG und Keller
Anzahl WE gesamt:	8 Wohnungen
Aufzug:	nicht vorhanden
Heizwärmebedarf / Energiewert:	
HWB = 42,8 kWh/m ² a / fGEE 0,89	

TOP 7 - BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Baujahr / Zustand:	2021 / Erstbezug
Lage Top 7:	Dachgeschoss (2.OG)
Wohnfläche:	62,27 m ²
Raumaufteilung:	Vorzimmer, Abstellraum, Hauptwohnraum inkl. Ess- und Küchenbereich, Badezimmer, Schlafzimmer
Weitere Flächen:	eigenes Kellerabteil inkl. Beleuchtung und Stromanschluss

BODENBELAG

Hochwertiger Echtholz-Parkettboden (Eiche) im gesamten Wohnbereich, im Bad Bodenfliesen aus Feinsteinzeug (sandfarben) und weißen, matt glasierten Wandfliesen, beides im modernen Großformat 30 x 60cm

TÜREN UND FENSTER

Internorm-Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung. Innentüren (Dreh- bzw. Schiebetüren) in weiß bzw. in Kombination mit satiniertem Glas.

SONNENSCHUTZ

Perfekter Sonnen- & Hitzeschutz durch elektrisch bedienbare hochwertige Jalousien von Valetta.

MÖBLIERUNG

Die im Grundriss der Wohnung (Seite 1) mit „*“ gekennzeichneten Räume sind nicht möbliert, die im Plan eingezeichnete Möblierung dient als Einrichtungsbeispiel.

TOP 7 ist ausgestattet mit einer vollfunktionsfähigen, teilweise freistehenden Planungsküche inkl. Geräte (ohne Geschirr und Kochutensilien).

AUSSTATTUNG KÜCHE:

Planungsküche, Front+Korpus in weiß matt, Arbeitsfläche antrazith mit Oberflächenstruktur, inkl. Geräte:

- Ceran-Kochfeld und Backrohr
- rückwärtiger Spritzschutz aus Glas
- Dunstabzug (frei hängend, weiß, Umluft)
- indirekte Beleuchtung über Arbeitsplatte
- Edelstahl-Spüle inkl. Armatur
- vollintegrierter Geschirrspüler
- Kühlschrank

AUSSTATTUNG BADEZIMMER:

- Badewanne m. Duschwand aus Echtglas
- Waschbecken im Retro-Stil
- Spiegelschrank 2-türig
- Spiegelschrank-Beleuchtung
- Platz und Anschlüsse für Waschmaschine vorgesehen (ohne Gerät)
- WC

ELEKTRO

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Gegensprechanlage und Türöffner.

In folgenden Räumen ist Beleuchtung bereits vorhanden:

- > Abstellraum (Deckenleuchte)
- > Vorzimmer (LED-Einbauspots)
- > Badezimmer (LED-Einbauspots)

HEIZUNG / WARMWASSER

Heizkörper in allen Wohnräumen, betrieben mit Zentral-Heizungsanlage (Erdgas/LINZ AG) mit zentraler Warmwasserbereitung ebenfalls über die Heizanlage. (Keine Gastherme in der Wohnung!)

INFRASTRUKTUR UND PARKEN

- > Optimale Anbindung öffentl. Verkehrsmittel (z.B. Linz-Linien-Station Mitterweg)
- > Geschäfte & Nahversorger zu Fuß erreichbar
- > Parkmöglichkeit vor dem Wohnhaus

SPORT UND GRÜNFLÄCHEN

Direkt angrenzend befindet sich der Linzer Wasserwald, Erholungsgebiet mit Fitnesspfad. Für weitere sportliche Betätigung bietet u.a. der nahegelegene Sportpark Lißfeld vielfältige Möglichkeiten.

TOP7 | DATENBLATT | DACHGESCHOSS-LOFT
4030 LINZ, STÜLZGASSE 4



FORTSETZUNG - TECHNISCHE DETAILS, AUSSTATTUNG, KOSTEN

MONATLICHER MIETZINS & BETRIEBSKOSTEN

Angaben inkl. MwSt., inkl. Teil-/Möblierung Küche und Bad und eigenem Kellerabteil:

Miete pro Monat (9,90/m ²)	616,00 EUR
monatliche Betriebskosten (BK)	160,00 EUR
Gesamtbelastung pro Monat	776,00 EUR

Für die Möblierung fallen keine zusätzlichen Kosten oder Ablöse an.

Da es sich um eine Erstvermietung handelt, wurden die vorläufigen monatlichen Betriebskosten auf Basis der letzten BK-Abrechnungen für die Bestandswohnungen berechnet.

Die Betriebskostenabrechnung erfolgt 1x jährlich nach tatsächlich angefallenen Kosten, jeweils im Frühjahr des Folgejahres. Die weitere Vorauszahlungsvorschreibung richtet sich dann nach der Verbrauchsabrechnung des Vorjahres.

In den Betriebskosten sind Heizung, Wasser, Kanal und weitere allgemeine Nebenkosten eingerechnet. Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) nach tatsächlichem Verbrauch je Wohneinheit. Wohnungsspezifische Kosten für Strom oder z.B. ggf. Kabel-TV wie üblich in Direktabrechnung zwischen Mieter*in und Anbieter.

KAUTION

Die Kautions beträgt pauschal EUR 2.000,--.

MAKLERGEBÜHREN

Es handelt sich um eine Direktvermietung, es fallen keine Makler-/Vermittlungsgebühren an.

LIWEST - INTERNET UND KABEL-TV

Anschlüsse für Kabel-TV und Internet sind in der Wohnung vorhanden, eine ggf. gewünschte Anmeldung ist beim lokalen Anbieter LIWEST durch den/die Mieter*in selbst zu veranlassen.

Die Anbringung eigener SAT-Schüsseln an der Hausfassade ist nicht erlaubt.

BEHÖRDLICHE AUFLAGEN

Aufgrund bestehender Förderungen des Landes OÖ für das Wohngebäude müssen Mieter*innen

bestimmte Bedingungen erfüllen, darunter folgende Kriterien:

> HAUPTWOHNSITZ

Die Wohnung muss als Hauptwohnsitz ALLER Bewohner und einziger Wohnsitz genutzt werden.

> MAXIMALVERDIENST

Das Jahreseinkommen von Mieter*innen darf gem. Förderbedingungen des Land OÖ die vorgeschriebenen Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Derzeit liegen die Einkommensgrenzen bei:

Anzahl Personen	Jahreseinkommen
1 Person	39.000,-- EUR
2 Personen	65.000,-- EUR
für jede weitere P. im Haushalt	zusätzl. 6.000,-- EUR
Alimentationsverpflichtung pro Kind	zusätzl. 6.000,-- EUR

Die vollständigen Informationen können Sie auf der offiziellen Website des Landes OÖ nachlesen: www.ooe.gv.at

Nachfolgend haben wir für Sie die Anforderungen an Mieter*innen in einer reduzierten Übersicht zusammengefasst. Die vollumfängliche Auflistung aller Kriterien finden Sie auf www.ooe.gv.at. Die Verpflichtung zur Überprüfung der Erfüllung der Anforderungen der Mieter*innen liegt lt. Vorgaben des Landes OÖ beim Vermieter, der ANDERLIK IMMO GmbH.

VERTRAULICHKEITSPRECHEN DSGVO

Wir sichern Ihnen unter Einhaltung der DSGVO selbstverständlich die absolut vertrauliche Behandlung der von Ihnen übermittelten Daten und Unterlagen zu.

Eine Aufbewahrung erfolgt ausschließlich im Falle eines Zustandekommens eines Vertragsverhältnisses im Rahmen der gesetzlichen Aufbewahrungspflicht und ggf. zum verpflichtenden Nachweis der Erfüllung der Förderauflagen gegenüber der zuständigen Behörde, sofern die ANDERLIK IMMO GmbH dazu aufgefordert wird.

TOP7 | DATENBLATT | DACHGESCHOSS-LOFT
4030 LINZ, STÜLZGASSE 4



FORTSETZUNG - VERTRAULICHKEIT, BESICHTIGUNG, ANFORDERUNG AN MIETER*INNEN

Mit der Übermittlung Ihrer Daten stimmen Sie der Verarbeitung Ihrer Daten zur Geschäftsanbahnung bzw. im Rahmen der ggf. folgenden Geschäftsabwicklung zu.

Sollte kein Mietvertrag zustande kommen, werden die von Ihnen übermittelten Daten umgehend vollständig vernichtet.

TERMINE BESICHTIGUNG

Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger telefonischer Rücksprache oder schriftlicher Vereinbarung (per E-Mail) möglich.

Die Besichtigungen werden unter Einhaltung der geltenden Corona-Schutzmaßnahmen durchgeführt.

Sollten Sie wochentags nicht die Möglichkeit für eine Besichtigung haben, nehmen wir uns gerne auch am Wochenende für Sie Zeit, damit Sie Ihre zukünftigen 4 Wände in Ruhe besichtigen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Mail	office@anderlik-immo.at
DI(BA) Markus Anderlik	+43 664 392 777 4
Isolde Anderlik	+43 664 414 81 30



Mehr aktuelle Infos auf unserer Homepage
www.anderlik-immo.at
 oder besuchen Sie uns auf
www.facebook.com/anderlikimmogmbh/

AUSZUG DER RICHTLINIEN DES LANDES OÖ - WELCHE VORAUSSETZUNGEN MÜSSEN MIETER AUFWEISEN?

Die Vergabe dieser geförderten Wohnungen darf nur an natürliche Personen erfolgen, die nachstehende Voraussetzungen erfüllen:

Die Mieterin oder der Mieter einer geförderten Wohnung muss eine förderbare Person im Sinne des § 2 Z. 14 Oö. WFG 1993 sein:

- die Wohnung ist mit Hauptwohnsitz zu bewohnen,
- die Mieterin oder der Mieter muss eigenberechtigt sein und
- das Einkommen darf bestimmte Einkommensobergrenzen nicht übersteigen.

Weiters müssen Mieter zum folgenden Personenkreis zählen:

1. österreichische Staatsbürgerin oder österreichischer Staatsbürger oder
2. StaatsbürgerIn eines EWR-Staates oder
3. Besitz des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt-EU“.
4. Sonstige Personen dürfen ein gefördertes Objekt nur anmieten, wenn sie gemäß § 6 Abs. 9 bis 14 Oö.WFG 1993
 - in den letzten 5 Jahren 54 Monate lang Einkünfte oder Leistungen in Österreich bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen,
 - Deutschkenntnisse gemäß Oö. Wohnbauförderung-Deutschkenntnis-Verordnung 2020 nachweisen und
 - einen rechtmäßigen Aufenthalt in Österreich nachweisen können.

5. Weitere Personen, die mit dem/den Mieter/n die geförderte Wohnung beziehen werden und keine österreichischen Staatsbürger oder EWR-Bürger sind, haben ebenfalls den rechtmäßigen Aufenthalt in Österreich nachzuweisen.

Das geförderte Objekt ist umgehend längstens 6 Monate nach Fertigstellung bzw. Übergabe zu beziehen.

Mit dem Bezug einer geförderten Mietwohnung sind alle Rechte an jenen Wohnungen aufzugeben, die in den letzten fünf Jahren mit Hauptwohnsitz vor Bezug der geförderten Wohnung dauernd bewohnt wurden. Unabhängig davon ist, ob es sich dabei um Wohnobjekte im Eigentum oder in Miete, gefördert oder freifinanziert, handelt.

Ehepaare und eingetragene Partner müssen den selben Hauptwohnsitz haben.

Die Weitervermietung einer geförderten Wohnung durch die Mieterin oder den Mieter ist nicht zulässig. (nähere Erläuterungen zu den Voraussetzungen finden Sie unter „Begriffe zum Thema Wohnen“)

Quelle: www.ooe.gv.at/118318.htm / Stand 29.12.2020 / Die vollständigen aktuell gültigen Bestimmungen sind der offiziellen Website des Landes Oö zu entnehmen, die ANDERLIK IMMO GmbH übernimmt für die nachstehenden, der Website entnommenen Inhalte, eventuell enthaltene unrichtige Angaben oder zwischenzeitliche Änderungen keine Verantwortung.

TOP7 | DATENBLATT | DACHGESCHOSS-LOFT
4030 LINZ, STÜLZGASSE 4