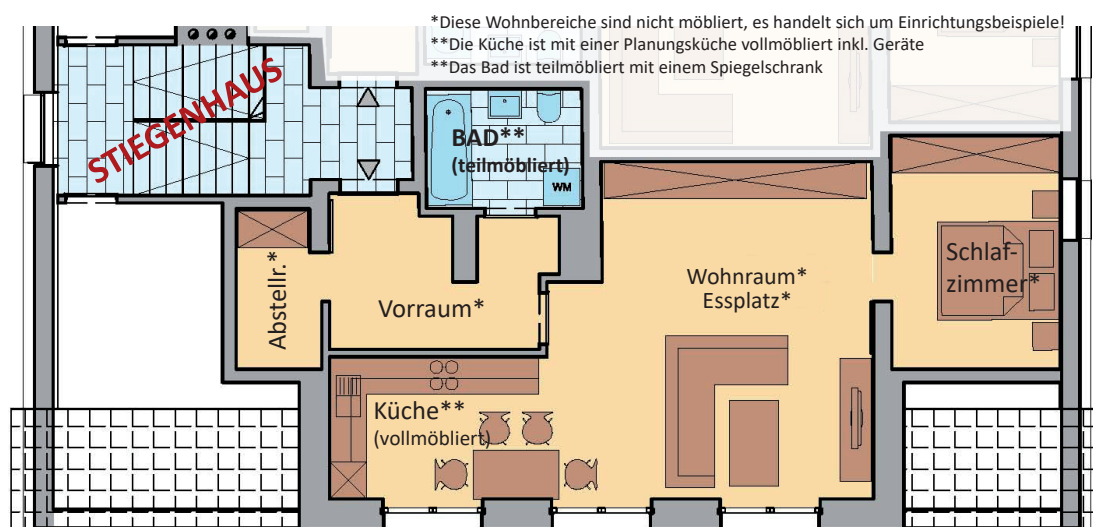


# TOP 8

## DACHGESCHOSS- MIETWOHNUNG MIT LOFT-CHARAKTER



### GRUNDRISS TOP 8



NORDSEITE / STRASSE „Am Langen Zaun“ / PANORAMABLICK WASSERWALD, LINZ-ZENTRUM, MÜHLVIERTEL

### 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 erfolgt im Jänner 2021, Erstbezug bzw. Erstvermietung ist geplant ab Februar 2021.

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

TOP 8, die nördlich ausgerichtete Wohnung mit Loft-Charakter besteht 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 grünen Baumkronen des Wasserwalds Richtung Mühlviertel bieten. Direkt am Fenster stehend bietet sich ein unvergleichlicher Panoramablick, bei klarer Sicht und Sonnenschein grüßen im Winter die angezuckerten Hügel des Mühlviertels.



TOP 8 DATENBLATT  
STÜLZGASSE 4 | JAN. 2021

Stand 04.01.2021

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](http://www.anderlik-immo.at)

## TECHNISCHE DETAILS, AUSSTATTUNG, KOSTEN, VORAUSSETZUNGEN

Objekt-Infos: 3 Geschosse u. Keller  
(Keller, Hochparterre, 1.OG, DG)  
Wohneinheiten: 8 Wohnungen  
Aufzugsanlage: nicht vorhanden

### TOP 8 - AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

#### ELEKTRO

Zentralsschließanlage. Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Gegensprechanlage und Türöffner.

In folgenden Räumen wurde Beleuchtung installiert: Abstellraum (Deckenleuchte), Vorzimmer u. Badezimmer (LED-Einbauspots)

#### WÄRME

Erdgas-Zentralheizung und zentrale Warmwasserbereitung

#### BÖDEN UND FLIESEN

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

#### TÜREN UND FENSTER

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

#### SONNENSCHUTZ

Alle Fenster bzw. Fenstertüren sind ausgestattet mit elektrisch steuerbaren hochwertigen Raffstores von Valetta.

#### MÖBLIERUNG

Die im Grundriss der Wohnung mit „\*“ gekennzeichneten Räume sind nicht möbliert, die im Plan eingezeichnete Möblierung dient lediglich ein Einrichtungsbeispiel.

TOP 8 ist ausgestattet mit einer vollfunktionsfähigen, hochwertigen Planungsküche inkl. Geräte (ohne Geschirr und Kochutensilien). Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, WC und einem Waschbecken im

Retro-Stil, sowie teilmöbliert mit einem Spiegelschrank.

#### Detailbeschreibung KÜCHE:

- > hochwertige Planungsküche, Front+Korpus in weiß matt, Arbeitsfläche antrazith mit Oberflächenstruktur, inkl. Geräte:
  - Ceran-Kochfeld und Backrohr
  - rückwärtiger Spritzschutz aus Glas
  - Edelstahl-Spüle
  - Edelstahl-Dunstabzug (Umluft)
  - Geschirrspüler
  - Kühlschrank
  - indirekte Beleuchtung über Arbeitsplatte



#### Detailbeschreibung BADEZIMMER:

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

#### INFRASTRUKTUR UND PARKEN

Optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (z.B. Linz-Linien-Station Mitterweg), sowie Geschäfte und Nahversorger in unmittelbarer Nähe (z.B. Eurospar-Center Kleinmünchen, dm Drogerie Markt, Billa, Bipa, Interspar Wegscheid, InfraCenter, .. etc.). Parkmöglichkeit direkt vor dem Wohnhaus in der Stülzgasse, entlang Grundstücksgrenze.

#### 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.

**TOP 8 DATENBLATT**  
**STÜLZGASSE 4 | JAN. 2021**

Stand 04.01.2021

**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](http://www.anderlik-immo.at)

## FORTSETZUNG - TECHNISCHE DETAILS, AUSSTATTUNG, KOSTEN, VORAUSSETZUNGEN

## TOP 8 - DATEN UND KOSTEN

Etage: Dachgeschoss (2.OG)  
Wohnfläche Top 8: 62,23 m<sup>2</sup>  
zuzüglich eigenem Kellerabteil inkl. Beleuchtung und Stromanschluss.

Heizwärmebedarf / Energiewert:  
HWB = 42,8 kWh/m<sup>2</sup>a / fGEE 0,89

## MONATLICHER MIETZINS

Angaben inkl. MwSt., inkl. Teil-/Möblierung Küche und Bad und eigenem Kellerabteil; ohne Betriebskosten(BK):

Miete/m<sup>2</sup> ohne BK: 10,50 EUR  
Miete pro Monat gesamt ohne BK: 653,00 EUR

## BETRIEBSKOSTEN

Da es sich um die Erstvermietung handelt, beruht die Angabe zu den Betriebskosten auf einer Schätzung auf Basis der letzten BK-Abrechnungen für die Bestandswohnungen.

Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt 1x jährlich nach tatsächlich angefallenen Kosten, jeweils im März/April d. Folgejahres mit gleichzeitiger Vorschreibung der neuen monatlichen Vorauszahlung für das laufende Jahr. In den Betriebskosten sind Heizung, (Warm-) Wasser, Kanal und weitere allgemeine Nebenkosten eingerechnet.

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) nach tatsächlichem Verbrauch je Wohneinheit (jährliche Ablesung und Verbrauchsschlüssel durch Fa. TECHEM.) Die wohnungsspezifischen Kosten für Strom oder z.B. Kabel-TV werden in den Betriebskosten nicht berücksichtigt.

Voraussichtliche, geschätzte Betriebskosten (BK) monatlich: 170,00 EUR

## KAUTION

Die Kautions beträgt 3 Monatsmieten (Mietzins ohne Betriebskosten) und ist bei Vertragsabschluss zu bezahlen.

## MAKLERGEBÜHREN

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

## LIWEST - INTERNET/TV/TELEFONIE

Die Zuleitung für Liwest Kabel-TV bzw. Internet und Telefonie sind vorhanden.

Sofern gewünscht, kann der Mieter/die Mieterin die Anmeldung/Freischaltung selbst bei der LIWEST direkt beantragen.

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

## BEHÖRDLICHE VORAUSSETZUNGEN UND AUFLAGEN

Aufgrund bestehender Förderungen des Landes OÖ für das Wohngebäude müssen Mieter\*innen bestimmte Bedingungen erfüllen, darunter folgende Kriterien:

## &gt; HAUPTWOHNSITZ

Die Wohnung MUSS zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses verwendet werden und daher Hauptwohnsitz ALLER Bewohner sein. Die Nutzung als Nebenwohnsitz ist nicht zulässig!

## &gt; 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	37.000,-- EUR
2 Personen	55.000,-- EUR
für jede weitere Person im Haushalt	zusätzl. 5.000,-- EUR
Alimentationsverpflichtung pro Kind	zusätzl. 5.000,-- EUR

Die vollständigen Informationen können Sie auf der offiziellen Website des Landes OÖ nachlesen:

[www.ooe.gv.at](http://www.ooe.gv.at)

TOP 8 DATENBLATT  
STÜLZGASSE 4 | JAN. 2021

Stand 04.01.2021

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](http://www.anderlik-immo.at)

## FORTSETZUNG - VERTRAULICHKEIT, BESICHTIGUNG, ANFORDERUNG AN MIETER\*INNEN

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](http://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.

Nachzuweisen ist das Jahreshaushaltseinkommen für das dem Wohnungsangebot vorangegangenen Kalenderjahr (Jahreslohnzettel bzw. Einkommenssteuerbescheide der einziehenden Personen). Der Mietvertrag kann ausschließlich unter Erfüllung der Kriterien des Landes OÖ zustande kommen.

## VERTRAULICHKEITSVERSPRECHEN / DSGVO

Wir sichern Ihnen unter Einhaltung der DSGVO selbstverständlich die absolut vertrauliche Behandlung der von Ihnen übermittelten 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 Förder-

auflagen gegenüber der zuständigen Behörde, sofern die ANDERLIK IMMO GmbH dazu aufgefordert wird. 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.

## BEWERBUNG / FRAGEBOGEN

Wenn Sie sich für eine unserer Wohnungen interessieren, bitten wir Sie, den Bewerbungsfragebogen vollständig auszufüllen und vorab an uns vorzugsweise digital per E-Mail oder per Post zu retournieren, bzw. spätestens zum vereinbarten Besichtigungstermin mitzubringen.

## TERMINE BESICHTIGUNG

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

**Anfragen an** DI(BA) Markus Anderlik  
**Mail** [office@anderlik-immo.at](mailto:office@anderlik-immo.at)  
**Telefon** +43 664 392 777 4

## WELCHE VORAUSSETZUNGEN MÜSSEN MIETER AUFWEISEN?

Quelle: [www.ooe.gv.at/118318.htm](http://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.

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“)

TOP8 DATENBLATT  
STÜLZGASSE 4 | JAN. 2021

Stand 04.01.2021

ANDERLIK IMMO GmbH  
4030 LINZ • STÜLZGASSE 6  
MOBIL +43 664 392 777 4  
[office@anderlik-immo.at](mailto:office@anderlik-immo.at)

FN 491240 m  
UID ATU73422003

[www.anderlik-immo.at](http://www.anderlik-immo.at)