

**Großzügige Maisonette in Toplage – Ideal für WG oder  
Gewerbe! Miete inkl. BK und HK!!**



Küche

**Objektnummer: 3828\_598**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4150 Rohrbach in Oberösterreich
<b>Baujahr:</b>	ca. 1879
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	170,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,18
<b>Gesamtmiete</b>	1.270,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.100,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Firmberger**

RE/MAX Joy  
Hauptstraße 69  
4040 Linz

H +43 664 39 81 444

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

\*\*\*Top gelegene äußerst großzügige teilmöblierte Maisonettewohnung am Stadtplatz von ROHRBACH\*\*\*

Einziehen und Loswohnen! - teilmöbliert! - auch bestens für eine Wohngemeinschaft oder Gewerbe geeignet.

Kurz gesagt, eine perfektes Domizil für Personen, welche zentral und äußerst großzügig, aber doch Nahe dem Grünen wohnen möchten!

Das Gebäude mit Baujahr 1867 wurde 1970 aufgestockt und 2024/25 renoviert.

Die Wohnung liegt im 2. OG sowie im Dachgeschoß eines zentralen Stadthauses mit zwei Wohnungen und einer Geschäftsfläche und verfügt über ca. 170,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilt:

2. OG:

großes Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer, Bad mit Fenster (Badewanne und Dusche), WC, großer Abstellraum und Vorraum

DG:

großes Wohnzimmer, Essküche, 2 Zimmer, Diele und AR

Die Wohnung ist mit einer sehr geräumigen Küche inkl. E-Geräte u. Geschirrspüler ausgestattet.

In der Dampfdusche mit Radio im geräumigen Badezimmer können Sie entspannende Momente genießen.

Ein PKW-Stellplatz, welcher angemietet werden kann rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist perfekt gelegen - sämtliche Geschäfte, Banken, Ärzte, Gastronomie sind fußläufig erreichbar.

Hier können Sie zentrales Wohnen mit allen Annehmlichkeiten in vollen Zügen genießen und sind in wenigen Minuten in der traumhaften Mühlviertler Landschaft unterwegs!

**GUT ZU WISSEN:**

- \* super zentrale Lage
- \* Küche inkl. Elektrogeräte
- \* Insekenschutz
- \* teilweise Rollläden
- \* PKW-Stellplatz 50,00 Euro p. m. anmietbar

\* Möbel können aber müssen nicht übernommen werden

#### BILDUNG UND SOZIALES:

- \* Kindergarten 290 m
- \* Volksschule 450 m
- \* Mittelschule 500 m
- \* Musikschule 450 m
- \* Supermarkt 450 m
- \* Bank 170 m
- \* Apotheke 210 m
- \* Arzt 82 m
- \* Zahnarzt 130 m
- \* Krankenhaus 700 km
- \* Friseur 1,2 km

#### FREIZEIT UND KULTUR:

- \* Wander- Rad- und Reitwegenetz
- \* Hallenbad/Freibad
- \* Hochficht
- \* Langlauf in Schöneben
- \* Golfen in Ulrichsberg
- \* zahlreiches Vereinsleben
- \* uvm.

#### UMGEBUNG:

- \* Bushaltestelle: 450 m
- \* Bahnhof: 4,1 km
- \* Linz 45,2 km
- \* Flughafen Hörsching 48 km
- \* Passau 60 km
- \* Salzburg 179 km
- \* Wien 228 km

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann rufen Sie uns an und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf IHREN Anruf!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

RE/MAX Joy erklärt, dass sie - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen  
Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig für den Vermieter tätig ist. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Miet€ 700 zzgl

e 10%

USt.

Betri€ 300 zzgl

ebs 10%

kost USt.

en

Heiz€ 141, zzgl

kost 67 20%

en USt.

Ums€ 128,

atzs 33

teue

r

---

Ges € 127

amt 0

betr

ag

---

Heiz63.1

wär kWh

meb/(m<sup>2</sup>

edara)

f:

Klas C

se H

eizw

ärm

ebe

darf:

Fakt 1.18

or G

esa

mte

nerg  
ieeff  
izien  
z:  
Klas C  
se F  
akto  
r Ge  
sam  
tene  
rgie  
effizi  
enz: