

## **Großzügige Wohnung direkt am Stadtplatz – perfekt für WG oder Familie**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3828\_612**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4160 Aigen im Mühlkreis
<b>Baujahr:</b>	ca. 1830
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	235,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 90,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,59
<b>Gesamtmiete</b>	1.609,75 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	940,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.327,75 €

## 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

Mitten im Zentrum von Aigen im Mühlkreis wartet eine außergewöhnlich große Wohnung mit rund 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf neue Bewohner. Sie erstreckt sich über das gesamte erste Obergeschoss und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung.

Der vordere, südliche Bereich der Wohnung umfasst ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, eine Küche sowie drei Schlafzimmer. Über das Stiegenhaus gelangt man in die hintere, östliche Hälfte, wo sich ein weiteres Schlafzimmer, ein zusätzliches Zimmer, ein Badezimmer und ein praktischer Waschraum befinden.

Die Wohnung eignet sich perfekt für eine Wohngemeinschaft oder eine große Familie, die Wert auf Platz und zentrale Lage legt. Ein Parkplatz ist bereits vorhanden, ein weiterer Stellplatz kann nach Absprache organisiert werden. Die Lage direkt am Stadtplatz garantiert kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und ein lebendiges Umfeld.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein Gewerbebetrieb mit Bar sowie ein Veranstaltungssaal, in dem voraussichtlich bis März 2026 noch Veranstaltungen stattfinden.

Die Wohnung steht derzeit leer und benötigt kleinere Instandhaltungsmaßnahmen wie Maler- und Putzarbeiten. Dies eröffnet Ihnen die Möglichkeit, die Räume nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Für diese Arbeiten kann mit dem Vermieter eine attraktive Vereinbarung getroffen werden, die Ihnen zusätzliche Vorteile bietet.

Die Wohnung wird mit umweltfreundlicher Fernwärme beheizt. Heizkosten sowie Betriebskosten werden – auf Basis einer Schätzung – vorgeschrieben.

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

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 vom Plan 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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	940	
Betriebskosten	€	352,5	zzgl 10% USt.
Heizkosten	€	235	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	82,25	

-----

Gesamtbetrag € 1609,75

-----  
Heizwärmebedarf 90.7 kWh/(m²a)

anforderung:

Klasse Heizwärmebedarf

anforderung:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 2.59

energieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz

energieeffizienz:

energieeffizienz: