



Inserat ID: 218830

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 365000€

Straße:

4203 Altenberg bei Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

jahn@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 99.98m<sup>2</sup>

## Neuwertige, ca. 100m<sup>2</sup> große Wohnung mit sonniger Loggia und hochwertiger Ausstattung in Altenberg bei Linz zu verkaufen!



Diese moderne und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer neuwertigen Wohnanlage, welche 2024 fertiggestellt wurde, und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Auf rund 80m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Loggia bietet die Wohnung insgesamt 2,5 Zimmer (inkl. flexibel nutzbarem Büro) und eignet sich ideal für Singles, Paare und auch kleine Familien.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird und direkten Zugang zur Südwestloggia bietet. Hier

genießen Sie entspannte Stunden im Freien mit angenehmer Ausrichtung.

Eine hochwertige Einbauküche in zeitlosem Weiß, ausgestattet mit Markengeräten von AEG sowie einem BORA Abluftsystem, fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und unterstreicht den modernen Wohnkomfort.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Vorraum

Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zur Loggia

Schlafzimmer

Büro

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Separates WC

Abstellraum

Die Wohnung überzeugt zudem durch folgende hochwertige Ausstattung:

Edle Eichen-Landhausdielen in den Wohnräumen sorgen für höchsten Wohnkomfort. Ein angenehmes Raumklima wird durch die Beheizung mittels Fernwärme sowie Kühlung durch ein Split-Klimagerät im Vorraum gewährleistet, dessen Außengerät sich am Dach befindet. Elektrischer Sonnenschutz und Fliegengitter ergänzen das durchdachte Ausstattungskonzept.

Die bestehende Einbauküche, die Garderobe sowie die Badezimmer- und WC-Möblierung sind bereits im Kaufpreis inkludiert und runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Ein eigenes Kellerabteil inkl. Stromanschluss, ein Lift im Haus sowie allgemeine Flächen wie ein Fahrradraum, Trockenraum und Kinderwagenraum bieten zusätzlichen Komfort.

Zwei Stellplätze sind bereits zugeteilt, welche mit der Wohnung mitverkauft werden:

-Garagenstellplatz zu ? 9.500,00 brutto

-Freistellparkplatz zu ? 5.500,00 brutto

Die Lage in Altenberg bei Linz überzeugt durch eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und guter Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Kindergarten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig ist die Anbindung nach Linz sehr gut, wodurch sowohl Pendler als auch Ruhesuchende profitieren.

Ein Kinderspielplatz befindet sich zudem nur wenige Schritte vom Gebäude entfernt und unterstreicht die Familienfreundlichkeit der Wohnanlage.

**KAUFPREIS:** ? 380.000,00 inkl. Tiefgaragenparkplatz und Freistellparkplatz

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich derzeit auf ? 167,86 inkl. USt und die Rücklage auf monatlich ? 50,27.

Die Heizkosten werden derzeit mit monatlich ? 57,76 und die Warmwasserkosten mit ? 35,30 vorgeschrieben, wobei die endgültige Abrechnung verbrauchsabhängig erfolgt.

Die monatlichen Kosten für die Tiefgarage betragen derzeit ? 32,26 brutto inkl. Rücklage und ? 9,27 brutto inkl. Rücklage für den Abstellparkplatz.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur/](http://www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur/)

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;500m  
Krankenhaus &lt;8.500m  
Klinik &lt;6.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;5.000m  
Höhere Schule &lt;6.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;6.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;6.000m  
Verkehr  
Bus &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;5.000m  
Autobahnanschluss &lt;5.000m  
Bahnhof &lt;5.000m  
Flughafen &lt;9.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 99.98m<sup>2</sup>

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 40m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 365000€

Nebenkosten: 152.6€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

E-Mail: jahn@nextimmobilien.at