

Inserat ID: 203682

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 413.850 €

Straße: Johann-Baptist-Reiter-Straße

4040 Linz

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Hannah Wörister

Tel: +43 664 401 98 92

woerister@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 84,45m²

FÜR ANLEGER! Ideale 2-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Eigengarten in Urfahr Bestlage zu verkaufen!



REITER RESIDENZEN - Provisionsfreie 2-Zimmer-Anlegerwohnung mit Privatgarten in Bestlage von Urfahr zu verkaufen!

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 84,45m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoß eines neu zu errichtenden Wohnhauses im Zentrum von Urfahr, welches keine Wünsche offen lässt und barrierefrei zugänglich ist.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Badezimmer inkl. Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Loggia/Terrasse
- Eigengarten

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie das Schlafzimmer führen direkt zur ca. 6,30m² großen Loggia bzw. 3,70m² großen Terrasse mit Zugang zum herrlichen ca. 71m² großen Privatgarten.

Derzeit können noch sämtliche Sonderwünsche (gegen Aufpreis) bzgl. Ausstattung und teilweise Raumaufteilung, sofern baulich möglich, berücksichtigt werden!

Das Badezimmer und die separate Toilette werden mit zeitlosen Fliesen lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) versehen, während alle anderen Räumlichkeiten wie die Wohn- und Schlafräume mit hochwertigem Dielenparkettboden (Farbe lt. BAB wählbar) ausgestattet werden.

Die dreifach verglasten Holz-Alufenster und Terrassentüren werden zudem überall mit elektrisch betriebenen Raffstores versehen.

Das gesamte Wohngebäude wird über eine effiziente Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher beheizt, wobei die Wärme gleichmäßig über eine Fußbodenheizung verteilt wird.

In den heißen Sommermonaten sorgt eine integrierte Fußbodenkühlung für ein angenehmes Raumklima.

Eine Photovoltaikanlage zur Speicherung für den Allgemeinstrom rundet das Angebot ab.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits im Kaufpreis inkludierte Kellerabteil, welches ausreichend Stauraum bietet.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsräume wie ein Wasch- bzw. Trockenraum sowie ein Kinderwagenabstellraum für alle BewohnerInnen zugänglich.

In der hauseigenen Tiefgarage haben Sie die Möglichkeit Ihr Fahrrad abzustellen.

Die jüngsten BewohnerInnen dürfen sich über einen hauseigenen Kinderspielfeld erfreuen.

Ein Tiefgaragenplatz ist noch nicht im Kaufpreis inkludiert und kann separat zu ? 31.061,00 netto zzgl. USt angekauft werden.

Eine E-Ladestation kann durch den/die KäuferIn nachgerüstet werden, die Leerverrohrungen werden seitens VerkäuferIn vorbereitet.

Das Projekt liegt im Herzen von Urfahr und ist harmonisch in eine grüne, naturnahe Umgebung eingebettet. Zahlreiche Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung an sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeitangebote. Sowohl die Linzer Innenstadt (Landstraße) als auch das Einkaufszentrum LentiaCity sind in wenigen Autominuten oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

NETTOKAUFPREIS schlüsselfertig:

? 413.850,00 netto zzgl. USt

Der Verkauf erfolgt gemäß den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) - Ratenplan

B.

KAUFNEBENKOSTEN:

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,6% des Kaufpreises zzgl. USt

Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen etc.

Hinweis: Die angegebenen m²-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert. Die 3D-Visualisierungen sind symbolisch und können Ausstattungen, Farben oder Materialien zeigen, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von der/dem AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sämtliche Preise sind Fixpreise. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem/der VermittlerIn und der/dem AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum Datenschutz unter

www.nextimmobilien.at/datenschutz Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m Apotheke <750m Krankenhaus <2.750m Klinik <2.000m Kinder
& Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <750m Höhere
Schule <1.000m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<250m Einkaufszentrum <750m Sonstige
Bank <250m Geldautomat
<250m Post <1.000m Polizei <1.750m Verkehr
Bus <250m Straßenbahn
<500m Bahnhof <1.250m Autobahnanschluss <1.250m Flughafen
<5.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzfläche: 84.45m²

Zimmer: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 35m²

hwbklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 413850€

Kontaktinformationen

Vorname: Hannah

Nachname: Wörister

Tel.: +43 664 401 98 92

E-Mail: woerister@nextimmobilien.at