

Inserat ID: 158689

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 420500€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

jahn@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 91.15m<sup>2</sup>

## Wunderschöne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit südwestlich ausgerichteter Freifläche in Linz zu verkaufen!



Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung samt Loggia/Balkon und TG-Parkplatz in Linz zu verkaufen!

Diese großzügige Erstbezugs-Wohnung umfasst eine Nutzfläche von ca. 91,15m<sup>2</sup> (inkl. 6,16m<sup>2</sup> Loggia) und liegt im 2. Obergeschoss eines Wohngebäudes. Das Objekt überzeugt mit zeitlosem Design und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnung ist barrierefrei mittels Lift zugänglich.

Der Eingangsbereich der Wohnung führt in einen geräumigen Vorraum mit ausreichend Platz für

eine Garderobe. Der helle Wohn- und Essbereich beeindruckt mit einer bodentiefen Fensterfront, welche den Raum mit natürlichem Tageslicht durchflutet. Dies schafft eine angenehme Atmosphäre und garantiert gemütliche Stunden mit Freunden und Familie.

Von hier aus gelangt man direkt zu einer der Highlights der Wohnung - ein/e großzügige/r Balkon/Loggia mit ca. 23,61m<sup>2</sup>, welche/r zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Alle Wohn- und Schlafräume als auch das zeitlos gestaltete Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, das separate WC und der praktische Abstellraum sind vom Vorraum aus zentral begehbar.

#### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Balkon/Loggia

Der Vorraum, das Bad und das WC sind mit zeitlosen, beige Fliesen ausgestattet, während der Rest der Wohnung mit hochwertigem Eichen-Parkettboden ausgestattet wurde.

Die dreifach verglasten Schallschutzfenster wurden zudem bereits mit elektrischen Raffstores (mit Funkhandsender) versehen.

Die Beheizung erfolgt effizient über eine Wärmepumpe (Energie aus Erdspeichern und Solarkollektoren) und wird über die Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich abgegeben. Zusätzlich bietet die Wohnung in beiden Schlafzimmern eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, sowie eine Deckenkühlung in allen Aufenthaltsräumen, welche für ein angenehmes Raumklima sorgt (weitere Details auf Anfrage).

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist das im Kaufpreis bereits enthaltene Kellerabteil sowie die vielfältigen Gemeinschaftsräume, darunter der im EG gelegenen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie ein Wasch- und Trockenraum, welche von den Bewohnern genutzt werden können.

Der Wohnung ist zudem ein Tiefgaragenstellplatz zugeteilt, welcher zum Preis von ? 26.900,00 verpflichtend anzukaufen ist.

Etwaige Anschlussmöglichkeiten für E-Fahrzeuge können auf Kosten des Wohnungseigentümers hergestellt werden.

Die Wohnung profitiert von einer guten Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer Vielzahl von Restaurants, Cafés und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ein Gemeinschaftsgarten samt Spielplatz lädt zum Entspannen und Verweilen mit der Familie ein.

#### KAUFPREIS Wohnung:

? 420.500,00

Für Kapitalanleger besteht zudem die Möglichkeit, die Wohnung zum Nettokaufpreis zu erwerben.

Das Betriebskosten-Akonto wird mit monatl. ca. ? 237,47 inkl. USt und das Heizkosten-Akonto mit monatl. ca. ? 74,80 inkl. USt angesetzt.

Das monatl. Rücklagen-Akonto beläuft sich auf ca. ? 72,96.

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Die monatl. Betriebskosten für den Tiefgaragenstellplatz belaufen sich auf monatl. ca. ? 27,56 inkl. USt.

#### KAUFNEBENKOSTEN:

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungs- und abwicklungsgebühr: 1,5% des Kaufpreises

Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen etc.

Wir freuen uns auf 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. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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

EntfernungenGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;1.000mKlinik

&lt;2.500mKrankenhaus &lt;2.000mKinder &lt;SchulenKindergarten

&lt;500mSchule &lt;500mUniversität &lt;2.000mHöhere Schule

&lt;4.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum

&lt;1.500mSonstigeBank &lt;500mGeldautomat &lt;500mPost &lt;500mPolizei

&lt;2.000mVerkehrBus &lt;500mStraßenbahn &lt;1.500mBahnhof

&lt;1.000mAutobahnanschluss &lt;1.000mFlughafen &lt;5.000mAngaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 91.15m<sup>2</sup>

hwbwert: 28m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 420500€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

E-Mail: jahn@nextimmobilien.at