



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 215902

erstellt am : 11.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 486000€

Straße:

4040 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

jahn@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 98.78m<sup>2</sup>

## Wohnraum auf zwei Ebenen! Stilvolle Maisonettewohnung mit großzügiger Dachterrasse und Loggia in Urfahr zu verkaufen!



Wohnen auf zwei Ebenen mit großzügiger Terrasse ? diese helle Maisonettewohnung verbindet durchdachte Raumaufteilung mit modernem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten der unteren Ebene eröffnet sich ein einladender Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit und die großen Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet wird. Die hochwertig ausgestattete HAKA-Küche (inkl. AEG Geräte und Steinarbeitsplatte) fügt sich nahtlos in das moderne Gesamtbild ein und bildet gemeinsam mit dem Wohnbereich das Herzstück der Wohnung. Warme Holzelemente und stilvolle, dunkle Fronten schaffen dabei eine elegante und zugleich gemütliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup>, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist und zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft. Ergänzend dazu verfügt die Wohnung über eine separat zugängliche Loggia, die mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet ist und zur eigenen Stromversorgung beiträgt.

Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum sowie eine separate Toilette. Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte der Wohnung. Drei vielseitig nutzbare Zimmer bieten ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das moderne Badezimmer überzeugt mit hochwertiger Ausstattung inkl. Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

Ein angenehmes Raumklima wird durch die Beheizung mittels Fernwärme sowie Kühlung durch ein Split-Klimagerät im Obergeschoss gewährleistet, dessen Außengerät sich am Dach befindet. Ein eigenes, im Kaufpreis inkludiertes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein extra großer Tiefgaragenstellplatz bequemes und sicheres Parken garantiert und separat um 12.000? angekauft werden kann. Darüber hinaus stehen den Bewohnern eine Waschküche, ein Fahrradraum sowie ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

#### RAUMAUFTEILUNG

##### 3.Obergeschoß:

Vorraum  
Separate Toilette  
Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich inkl. Einbauküche  
Abstellraum  
Terrasse  
Loggia

##### 4.Obergeschoß:

Vorraum  
Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC  
Schlafzimmer I  
Schlafzimmer II  
Schlafzimmer III

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in der Ferihumerstraße im beliebten Linzer Stadtteil Urfahr. Die Nähe zur LentiaCity garantiert eine ausgezeichnete Nahversorgung mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten. Zudem überzeugt die Lage durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie eine rasche Erreichbarkeit des Linzer Stadtzentrums. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nahegelegene Donau sowie zahlreiche Grünflächen bieten zusätzlich einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. KAUFPREIS: ? 486.000,00 zzgl. ? 12.000,00

#### Tiefgaragenparkplatz

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich derzeit auf ? 264,17 inkl. USt und die Rücklage auf monatl. ? 168,38. Die monatlichen Kosten für die Tiefgarage betragen derzeit 9,20 ? brutto.

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/)  
EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Nutzfläche: 98.78m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 54m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.97m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 486000€

Nebenkosten: 240.15€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

E-Mail: [jahn@nextimmobilien.at](mailto:jahn@nextimmobilien.at)