



Inserat ID: 127606

erstellt am : 08.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 275000€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

jahn@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 69.61m<sup>2</sup>

## Attraktive Kapitalanlage: Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Linz mit Balkon/Loggia & Tiefgarage zu verkaufen!



Attraktive Anlegerwohnung: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon/Loggia und TG-Parkplatz in Linz zu verkaufen!

Diese wunderschön ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 69,61 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Wohngebäudes und stellt eine zukunftsichere Investition dar. Dank durchdachter Raumaufteilung, zeitlosem Design und Barrierefreiheit eignet sich dieses Objekt ideal zur langfristigen Vermietung.

## Perfekte Wohnatmosphäre für Mieter

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich überzeugt mit bodentiefen Fensterfronten, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Ein besonderes Highlight ist die angrenzende Freifläche (Balkon/Loggia) von ca. 7,70 m<sup>2</sup>, welche zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

## Effiziente Raumaufteilung für optimale Vermietbarkeit

Vorraum

Wohn-/Ess-/Kochbereich

Schlafzimmer

Kinder-/Arbeitszimmer

Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Separate Toilette

Balkon/Loggia

## Moderne Ausstattung und nachhaltige Technik

Die Wohnung bietet eine zeitlose Innenausstattung mit beige Fliesen in Vorraum, Bad und WC sowie langlebigem Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen. Dreifach verglaste Schallschutzfenster mit elektrischen Raffstores (inkl. Funkhandsender) sorgen für hohen Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Wärmepumpe, die mit Erdspeichern und Solarkollektoren betrieben wird. Eine Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärmeverteilung, während die Deckenkühlung in allen Aufenthaltsräumen angenehme Temperaturen im Sommer gewährleistet. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung trägt zusätzlich zur Energieeffizienz bei.

## Zusätzlicher Komfort für Bewohner

Einen zusätzliche Pluspunkt ist das im Kaufpreis bereits inkludierte Kellerabteil sowie vom Mieter nutzbare Gemeinschaftsräume wie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und ein Wasch- und Trockenraum im Erdgeschoss.

Ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. E-3) kann zum Preis von ? 20.000,00 netto zzgl. USt erworben werden.

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

Top-Lage mit ausgezeichnete Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer gut angelegenen Wohngegend von Linz mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Nähe. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie ein Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz machen das Objekt besonders attraktiv für Mieter.

KAUFPREIS schlüsselfertig:

? 275.000,00 netto zzgl. USt

Diese Wohnung kann auch zur Eigennutzung zu einem Kaufpreis von ? 310.000,- brutto (ohne USt) erworben werden.

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. 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% zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt; 500m  
Apotheke &lt; 1.000m  
Klinik &lt; 2.500m  
Krankenhaus &lt; 2.000m  
Kinder &lt; Schulen  
Kindergarten &lt; 500m  
Schule &lt; 500m  
Universität &lt; 2.000m  
Höhere Schule &lt; 4.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt; 500m  
Bäckerei &lt; 500m  
Einkaufszentrum &lt; 1.500m  
Sonstige  
Bank &lt; 500m  
Geldautomat &lt; 500m  
Post &lt; 500m  
Polizei &lt; 2.000m  
Verkehr  
Bus &lt; 500m  
Straßenbahn &lt; 1.500m  
Bahnhof &lt; 1.000m  
Autobahnanschluss &lt; 1.000m  
Flughafen &lt; 5.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 69.61m<sup>2</sup>

hwbwert: 28.7m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 275000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

E-Mail: jahn@nextimmobilien.at