



Inserat ID: 218832

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 448000€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

jahn@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 100.91m<sup>2</sup>

## Exklusiv sanierte 2-(3)-Zimmer-Wohnung mit luxuriöser Ausstattung im Zentrum von Linz zu verkaufen!



In begehrter Innenstadtlage von Linz präsentiert sich diese außergewöhnlich hochwertig sanierte Wohnung als stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Wohnliebhaber. Die Immobilie vereint moderne Architektur, edle Materialien und durchdachte Raumplanung auf harmonische Weise ? ein Wohnkonzept, das Ästhetik und Funktionalität perfekt miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten empfangt Sie ein großzügiger, repräsentativer Vorraum mit maßgefertigter Tischler-Garderobe und elegant integrierten Stauraumlösungen. Die hochwertige Terrazzo-Optik der Böden setzt sich konsequent fort und unterstreicht den architektonischen Charakter der Wohnung.

Das Herzstück bildet der beeindruckende, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Designküche. Großzügige Fensterflächen, ein markanter Erker sowie eine durchdachte Lichtplanung mit indirekter LED-Beleuchtung schaffen ein lichtdurchflutetes, stimmungsvolles Ambiente. Eine architektonisch gestaltete Akustikdecke sorgt nicht nur für ein optisches Highlight, sondern auch für ein angenehmes Raumgefühl.

Der edle Fischgrät-Parkettboden verleiht dem Wohnraum zeitlose Eleganz. Die maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten fügt sich nahtlos in das stilvolle Gesamtbild ein. Raffinierte Details wie integrierte Vitrinenelemente und flächenbündige Fronten unterstreichen den exklusiven Anspruch. Teilweise vorhandene elektrische Raffstores bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Das großzügig dimensionierte Schlafzimmer überzeugt durch seine Weitläufigkeit und Flexibilität. Dank bereits vorhandener baulicher Vorrichtungen besteht hier die attraktive Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand ein drittes Zimmer zu schaffen ? ideal als Kinderzimmer, Büro oder separater Ankleidebereich. Diese Option eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und steigert nachhaltig den Wohnwert der Immobilie. Ein rund ca. 5,75 m<sup>2</sup> großer, westseitig ausgerichteter Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, die Abendsonne in angenehmer, urbaner Atmosphäre zu genießen.

Das stilvolle Badezimmer präsentiert sich als moderne Wellness-Oase mit großzügiger Walk-in-Dusche, hochwertigem Waschtisch samt maßgefertigtem Unterbau sowie Waschmaschinenanschluss. Edle Oberflächen in Terrazzo-Optik verleihen dem Raum eine elegante, zeitlose Note. Ein separates WC mit Bidet rundet das hochwertige Raumangebot ab. Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Linz und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Schulen sowie Naherholungsräume sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus urbaner Nähe und angenehmem Wohnumfeld macht diesen Standort besonders lebenswert.

KAUFPREIS: ? 448.000,00

Die Betriebskosten inkl. Rücklagen belaufen sich derzeit monatl. auf ca. ? 288,46 inkl. USt. Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Bei Bedarf besteht zudem die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz im Gebäude schräg gegenüber anzumieten. Die Kosten belaufen sich auf monatlich ca. ? 107,66 inkl. Betriebskosten und USt. einmalige Zahlung einer gesetzlichen Vergebühung von ca. ? 38,76 Kautions PP ? 320,00

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 der Käufer 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/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz) /  
Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Nutzfläche: 100.91m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 139.8m<sup>2</sup>

hwbklassse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 448000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

E-Mail: jahn@nextimmobilien.at