



Inserat ID: 205997

erstellt am : 14.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 769400€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Hannah Wörister

Tel: +43 664 401 98 92

woerister@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 95.12m²

ERSTBEZUG! Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Donaublick mit Eigengarten & Terrasse in WILHERING zu verkaufen!



DONAUBLICK WILHERING ? 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse und Donaublick in Wilhering zu verkaufen!

Diese wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 95,12m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Neubaus im Zentrum von Wilhering, dessen Fertigstellung für August 2026 geplant ist. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausführung und den barrierefreien Zugang ? hier bleiben keine Wohnwünsche offen. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah in attraktiver Umgebung ? und erreichen dennoch das Zentrum von Linz in

wenigen Fahrminuten.

Der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich, sowie eines der drei Schlafzimmer führen zur ca. 13,77m² großen Terrasse sowie zum ca. 47,10m² großen Privatgarten, welcher ein besonders gefragtes Highlight darstellt.

Über die beiden weiteren Schlafräume gelangt man auf die zweite traumhafte Terrasse mit ca. 22,96m² mit einzigartigem Donaublick und Sicht auf das Schloss Ottensheim.

Dank der terrassenförmigen Hanglage genießen Sie ein besonderes Maß an Privatsphäre sowie den charakteristischen ?Weitblick?, der diesem Projekt seinen Namen gibt.

Edles Holzparkett in den Wohnräumen sowie weiß gespachtelte Wand- und Deckenoberflächen sorgen für ein zeitloses, elegantes Ambiente. Das Badezimmer überzeugt mit großformatigen Fliesen, Badewanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss.

Moderne Kunststofffenster mit Alu-Deckschale, elektrisch bedienbare Raffstores und eine Video-Sprechanlage bieten zusätzlichen Komfort.

Beheizt wird das Gebäude mittels energieeffizienter Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Eine Leerverrohrung für Klimageräte sowie die Vorbereitung für eine KNX-Steuerung sind bereits vorgesehen.

Die großzügige Terrasse mit Feinsteinzeugbelag, frostsicherem Wasseranschluss und der private Eigengarten erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen zusätzliche Lebensqualität.

Der Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz sowie ein Frestellparkplatz zugeordnet, welche noch nicht im Kaufpreis enthalten und separat zu ? 30.000,00 (TG-Platz) bzw. zu ? 15.000,00 (Frestellplatz) anzukaufen sind.

Die Lage zwischen Linzer Straße und Uferweg verbindet Ruhe, Naturnähe und direkte Donau-Nähe mit einer schnellen Anbindung ins Zentrum von Linz ? ideal für alle, die Stadt und Natur perfekt kombinieren möchten.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 3 Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- Badezimmer inkl. Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum
- 2x Terrasse
- Eigengarten

KAUFPREIS Wohnung schlüsselfertig:

? 769.400,00

Die aktuellen monatl. Betriebskosten für die Wohnung belaufen sich derzeit auf ? 295,74 inkl. USt und die Rücklage auf ? 100,83.

Das monatl. Heizkosten-Akonto beläuft sich derzeit auf ? 79,80 inkl. USt.

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

Auch eine an Anmietung der Wohnung ist möglich. Auf Wunsch übermitteln wir Ihnen gerne ein

separates Exposé.

KAUFNEBENKOSTEN:

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungs und -abwicklungskosten Rechtsanwalt/Notar

Kosten für notarielle Beglaubigung, evtl. erforderliche Barauslagen und Finanzierungskosten

Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt des Kaufpreises

Hinweis: Die angegebenen m²-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter 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% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz /

Entfernungen Gesundheit Arzt <500m Apotheke <500m Krankenhaus

<3.000m Klinik <3.000m Kinder < Schulen Kindergarten <500m Schule

<500m Universität <2.000m Höhere Schule <2.000m Nahversorgung Supermarkt

<500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige Bank

<500m Geldautomat <500m Post <1.000m Polizei <1.500m Verkehr Bus

<500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss

<1.000m Flughafen <4.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzfläche: 95.12m²

Zimmer: 4

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 46.8m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.65m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 769400€

Kontaktinformationen

Vorname: Hannah

Nachname: Wörister

Tel.: +43 664 401 98 92

E-Mail: woerister@nextimmobilien.at