

**ERSTBEZUG! Ansprechende 2-Zimmer-Anlegerwohnung  
mit Eigengarten und TG-Platz im Makartviertel zu  
verkaufen!**



Balkon

**Objektnummer: 6271/22052**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	69,21 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	282.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,75 €
<b>USt.:</b>	12,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH









## Objektbeschreibung

Perfekte 2-Zimmer-Wohnung für Anleger mit großzügigem Balkon und Privatgarten in Linzer Zentrumslage zu verkaufen!

Nahe der Linzer Unionkreuzung und somit sehr zentral gelegen befindet sich dieser schöne Neubau, welcher 2024 fertiggestellt wurde.

Im 4.Obergeschoß des Gebäudes befindet sich diese moderne 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 48,09m<sup>2</sup> inkl. sonnigen ca. 10,90m<sup>2</sup> großen Balkon mit Wasseranschluss. Das Highlight der Wohnung ist der zugehörige Privatgarten mit ca. 69,21m<sup>2</sup>.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Balkon

Die Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigen Vinylböden und das Badezimmer mit Feinsteinzeugfliesen ausgestattet.

Die elektrischen Raffstores dienen zur idealen Beschattung der Innenräume.

Im Kaufpreis ist ein eigens zugeteiltes, absperrbares Kellerabteil inkludiert.

Weiters stehen den BewohnerInnen diverse Allgmeinflächen wie ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum, Trockenraum und Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Die zentrale Lage in Linz garantiert einerseits fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und andererseits eine ideale Anbindung an den öffentlichen Straßenverkehr (Bus und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe).

KAUFPREIS inkl. Tiefgaragenplatz:

€ 282.500,00 zzgl. 20% USt

Die derzeitigen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf monatl. € 120,75 zzgl. USt und die Rücklage auf monatl. € 23,00.

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)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap