

**ERSTBEZUG! Optimal aufgeteilte und moderne  
3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon/Loggia in  
Linz zu verkaufen!**



Visualisierung - Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 6271/22037**

**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>	2023
<b>Nutzfläche:</b>	69,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05













## Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia/Balkon und optionalem TG-Parkplatz in Linz zu verkaufen!

Diese einladende Erstbezugswohnung erstreckt sich über ca. 69,61m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Obergeschoss eines neu erbauten Wohngebäudes. Das Objekt überzeugt mit zeitlosem Design und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnung ist barrierefrei, mittels Lift zugänglich.

Der Eingangsbereich der Wohnung führt in einen geräumigen Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Der helle Wohn- und Essbereich beeindruckt mit einer bodentiefen Fensterfront, welche den Raum mit natürlichem Tageslicht durchflutet. Dies schafft eine angenehme Atmosphäre und garantiert gemütliche Stunden mit Freunden und Familie.

Eines der Highlights der Wohnung ist die gemütliche Loggia bzw. der Balkon mit insgesamt ca. 7,70m<sup>2</sup>, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Sowohl die beiden großzügigen Schlafzimmer als auch das moderne und zeitlos gestaltete Badezimmer inkl. Badewanne, Waschmaschinenanschluss und das separate WC sind vom Vorraum aus zentral begehbar.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Balkon/Loggia

Der Vorraum, das Bad und das WC sind mit zeitlosen, beige Fliesen ausgestattet, während der Rest der Wohnung mit hochwertigem Eichen-Parkettboden ausgestattet wurde. Die dreifach verglasten Schallschutzfenster verfügen über elektrische Raffstores mit Funkhandsender für höchsten Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt effizient über eine Wärmepumpe (Energie aus Erdspeichern und Solarkollektoren) und wird über die Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich abgegeben. Zusätzlich bietet die Wohnung in beiden Schlafzimmern eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, sowie eine Deckenkühlung in allen Aufenthaltsräumen, welche für ein angenehmes Raumklima sorgt (weitere Details auf Anfrage).

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der im Kaufpreis bereits enthaltene Kellerraum



sowie die zahlreichen Gemeinschaftsräume, darunter der im EG gelegenen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie ein Wasch- und Trockenraum.

Der Wohnung ist zudem ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. E-3) zugeteilt, welcher zu einem Preis von € 25.000,00 zusätzlich angekauft werden kann.

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

Die Wohnung profitiert von einer guten Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer Vielzahl von Restaurants, Cafés und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ein Gemeinschaftsgarten samt Spielplatz lädt zum Entspannen und Verweilen mit der Familie ein.

**KAUFPREIS** schlüsselfertig:  
€ 310.000,00

Diese Wohnung kann auch als Anlageobjekt zu einem Kaufpreis von € 275.000,- netto zzgl. 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)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**



Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap