

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



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/22102**

**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>	275.000,00 €
<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

## **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 zukunftssichere 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 ausgezeichneter Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen 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)

### **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