

**Mehr Raum. Mehr Licht. Mehr Zuhause.**



Außenansicht

**Objektnummer: 6196/373**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4100 Ottensheim
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Nutzfläche:</b>	103,21 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,52
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,40 €
<b>USt.:</b>	18,87 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zu den monatlichen Kosten hinzu kommt nach die Zahlung OÖ Landesregierung € 146,42

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH  
Ringstraße 28

4600 Wels

T +43 7242 214057

H +43 676 7619992

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur







## Objektbeschreibung

### Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnkomfort – Ihr neues Zuhause in Ottensheim

Willkommen in einer Wohnung, die nicht nur Platz bietet – sondern Lebensqualität. Diese ca. 103 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung **inklusive Loggia** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Zimmern und einer Lage, die Urbanität mit Naturverbundenheit ideal verbindet. Ob als Familiennest oder ruhiger Rückzugsort für Paare mit Platzbedarf – hier beginnt Wohnen auf einem neuen Niveau.

#### Die Highlights im Überblick:

- Ca. **103,21 m<sup>2</sup> Nutzfläche** inklusive sonniger Loggia
- **3 geräumige Schlafzimmer** – ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice
- Heller, **offener Wohn-Essbereich** mit Zugang zur Loggia
- **Moderne Küche mit separater Speis** – funktional und stilvoll
- **Bad und WC getrennt** – besonders praktisch im Alltag
- **Wohnraumlüftung** für angenehmes Raumklima
- **Fußbodenheizung** (Gas-Zentralheizung) kombiniert mit **Solaranlage** (ca. 35 m<sup>2</sup>)
- **Tiefgaragenstellplatz inklusive**
- **eigene E-Lademöglichkeit** in der TG möglich
- Ausreichend zusätzliche **Außenstellplätze** für Gäste oder Zweitwagen
- das offene **günstige Landesdarlehen** in aktueller Höhe von ca. 102.000€ kann weiter bequem über die Betriebskosten bezahlt oder einmalig ausbezahlt werden (kommt zum angegebenen Kaufpreis dazu)

## **Wohnen in bester Lage – ruhig & gut angebunden**

Diese Immobilie befindet sich in einer besonders beliebten Wohngegend von **Ottensheim** – charmant, grün und hervorragend angebunden. Sie erreichen **Linz in wenigen Minuten**, ob mit Auto, Bahn oder Bus. Die **Donau**, der bekannte **Freitagsmarkt**, sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Alle wichtigen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar:**

- Nahversorger, Ärzte & Apotheke
- Kindergärten & Schulen
- Freizeitmöglichkeiten in der Natur

## **Ein Zuhause, das sich nach Zuhause anfühlt**

Ob Frühstück in der lichtdurchfluteten Küche, entspannte Nachmittage auf der Loggia oder gesellige Abende im großzügigen Wohnzimmer – in dieser Wohnung haben Sie Platz zum Ankommen, Entfalten und Genießen.

## **Ottensheim – wo Lebensqualität zuhause ist**

Hier wohnen Sie im Grünen und doch stadtnah. Die perfekte Symbiose für alle, die nicht auf Infrastruktur verzichten und gleichzeitig Ruhe, Natur und Wohnqualität schätzen.

## **Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und erleben Sie dieses Wohngefühl live.**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----

Es handelt sich um eine provisionspflichtige Immobilie.

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen – für deren Richtigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen

Vermittlung ist die gesetzliche bzw. vereinbarte Provision zu entrichten. Der Vermittler ist als **Doppelmakler** tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap