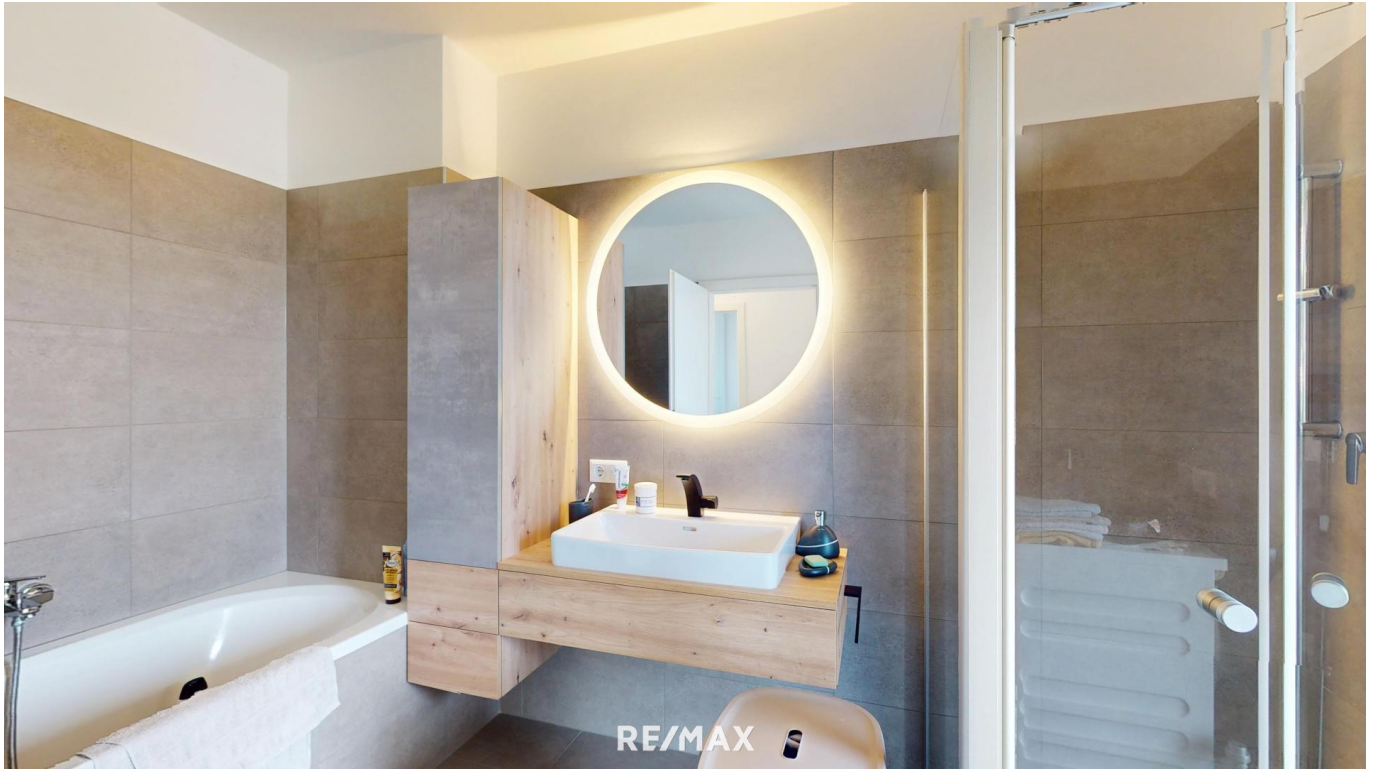


Lichtdurchflutete Neubauwohnung mit Stil und Komfort - hoher Grad an Barrierefreiheit



Badezimmer mit Tageslicht

Objektnummer: 3792_403

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bäckermühlweg 37
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	73,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	2,01 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	385.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

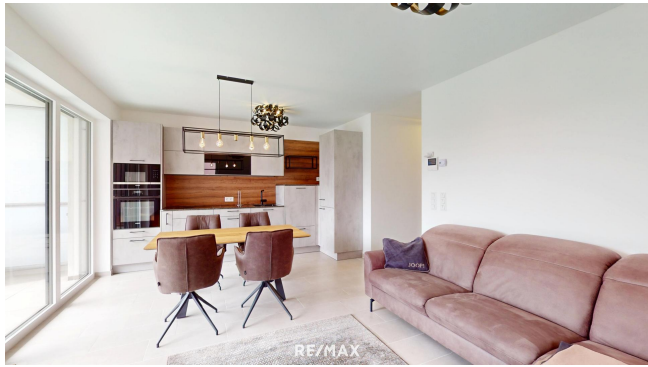
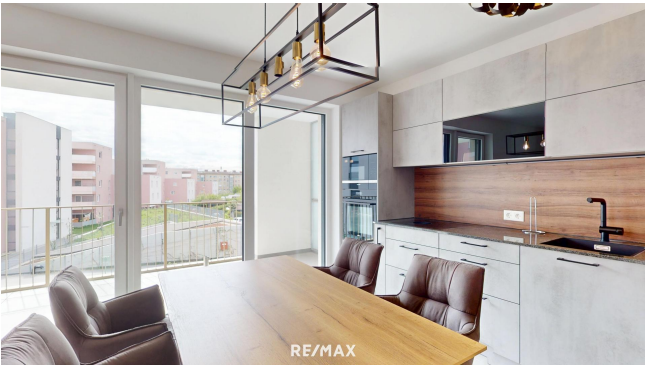
Provisionsangabe:

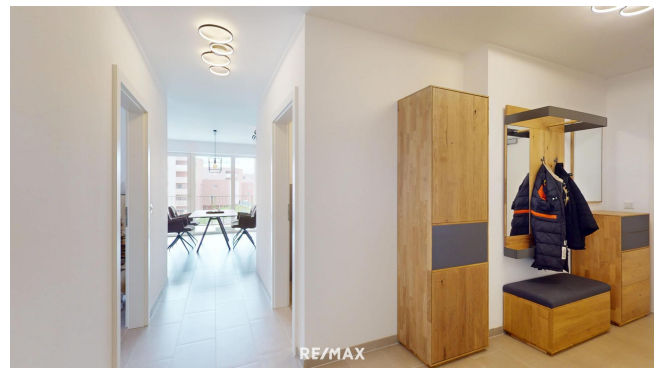
3.00 %

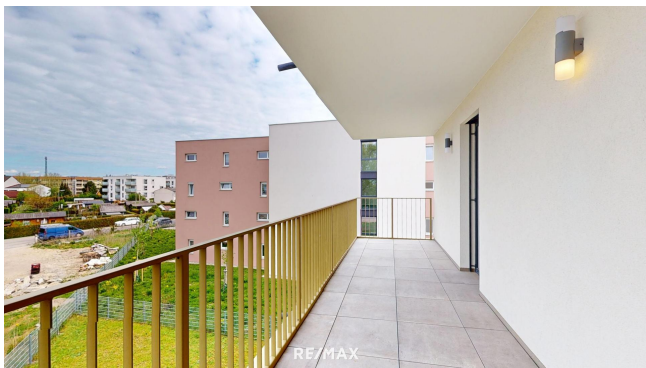
Ihr Ansprechpartner



DI Christian Pranzl









Objektbeschreibung

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#) Highlights: • Beinahe unbewohnte, neuwertige 3-Zimmer-Wohnung • ca. 72 m² Wohnfläche • 2 großzügige Balkone mit insgesamt 27 m² – Sonne von früh bis spät genießen • Hochwertige Einbauküche mit Bora & Siemens Geräten • Zwei Tiefgaragenplätze im Kaufpreis inkludiert • Barrierefreier Zugang dank Lift – ideal für jede Lebenslage • Erstklassige Lage in Linz mit perfekter Anbindung und Infrastruktur • Sofort beziehbar Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvollen Neubauwohnung, die durch modernes Design, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept begeistert. Bereits beim Eintreten spüren Sie das angenehme Wohngefühl, das durch warme Materialien, bodentiefe Fenster und helle Räume geschaffen wird. Das großzügige Wohn-/Esszimmer öffnet sich zu einem sonnigen Balkon in Terrassengröße – der perfekte Ort für entspannte Abende oder Frühstück im Freien. Die offene Küche ist ein echter Blickfang: Die Natursteinplatte, kombiniert mit Geräten von Siemens und Bora – hier macht Kochen Freude. Das Schlafzimmer bietet nicht nur viel Ruhe, sondern auch direkten Zugang zu einem zweiten, sehr großzügigen Balkon. Das Tageslichtbad mit Wanne und begehbare Dusche erinnert an ein Wellnesshotel – mit direktem Frischluftzugang für das Plus an Komfort. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Dazu kommen ein praktischer Abstellraum, Kellerabteil und zwei Tiefgaragenplätze. Eckdaten: • Wohnfläche: ca. 72 m² • Zimmer: 3 • Baujahr: 2023 • Zustand: neuwertig • Möblierung: Küche und Badezimmer, Restliche Möbel optional. • Fußbodenheizung • 2 Balkone mit ca. 27 m² Gesamtfläche • Garagenplätze: 2 in der Tiefgarage (Im Kaufpreis enthalten) • Lift: vorhanden • HWB: 39 (Klasse B), fGEE: 0,74 (Klasse A) • Kellerabteil: ca. 2 m² • Kategorie: A Lage & Infrastruktur: Ihr neues Zuhause liegt in einem dynamisch wachsenden Wohngebiet im südlichen Stadtbereich von Linz. Die Umgebung überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die schnelle Anbindung an das Zentrum und die Autobahn machen den Standort ideal für Berufstätige. Für Entspannung sorgen die nahegelegenen Traun-Auen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Doppelmakler: Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Nebenkosten: Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Haftungserklärung zum Inserat: Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen

handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 39.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse He B

izwärmeb

edarf:

Faktor Ge 0.74

samtener

gieeffizien

z:

Klasse A

Faktor Ge

samtener

gieeffizien

z: