

**Exklusives Wohnjuwel mit Potential am Auberg:  
Großzügige 6,5-Zimmer-Wohnung mit  
Indoor-Swimmingpool und großer Terrasse zu verkaufen!**



Virtuelles Staging Terrasse

**Objektnummer: 6271/21924**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	221,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	293,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	505,99 €
<b>USt.:</b>	50,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66





















Next Immobilien GmbH



Immobilien GmbH



Immobilien GmbH



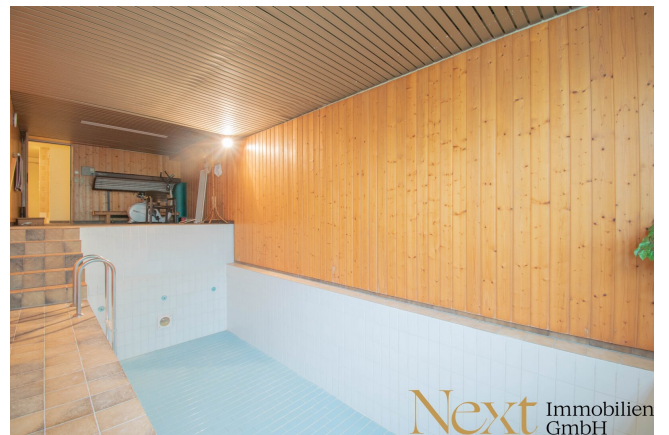




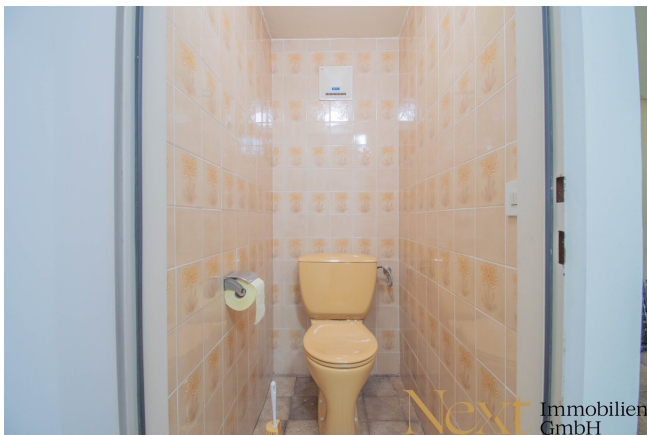
















## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses wahre Schmuckstück mit Potential für Ihren individuellen Wohnraum am begehrten Auberg in Urfahr!

Dieses exklusive Wohnungseigentumsobjekt bietet Ihnen auf ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche den Raum, von dem Sie schon immer geträumt haben. Mit drei großzügigen Schlafzimmern, einem Arbeitszimmer, einem eleganten Essbereich, einer modernen Küche und einem opulenten Wohnzimmer ist hier Platz für die ganze Familie und Gäste!

Die großzügige Wohnung erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoss und Teile des Erdgeschosses eines gepflegten Wohngebäudes und bietet Ihnen die optimale Gelegenheit, Ihren individuellen Einrichtungsstil miteinfließen zu lassen und mit dem erstklassigen Charme dieses Objektes zu vereinen.

Mit dem vorhandenen Personenaufzug gelangen Sie mühelos in Ihre neue Traumwohnung, die durch ihre großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung besticht. Ein absolutes Highlight ist die ca. 67 m<sup>2</sup> große Terrasse, die einen idyllischen Blick auf den ruhigen Gemeinschaftsgarten bietet – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen.

Zusätzlich erwartet Sie ein exklusiver Wellnessbereich auf der darunterliegenden Ebene (EG), der mit einem Indoor-Swimmingpool, einer Dusche und ausreichend Platz für eine Sauna ausgestattet ist. Hier können Sie sich bei jedem Wetter zurückziehen und den Alltagsstress hinter sich lassen oder nach einem Sonnenbad auf Ihrer Terrasse eine erfrischende Abkühlung genießen.

### **Raumaufteilung Ebene 1:**

- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur Terrasse
- Stilvolles Esszimmer mit Kachelofen
- Moderne Küche mit angrenzendem Wirtschaftsraum
- Helles Arbeitszimmer/Büro
- Drei komfortable Schlafzimmer
- Einladender Vorraum/Diele
- Geräumiger Flur
- Elegantes Badezimmer mit WC
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Ca. 67 m<sup>2</sup> große Terrasse

### **Raumaufteilung Ebene 2 (Wellnessbereich):**

- Swimmingpool (Technik zu erneuern)



- Heizraum
- Duschaum
- WC
- Flur

Die geräumige Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein – hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis stellen und Ihre Liebsten verwöhnen. Vom Küchenbereich aus gelangen Sie direkt in den Wirtschaftsraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum für den Alltag bietet.

Die Wohnung wird derzeit über eine Gasheizung beheizt, doch ein Anschluss an die bereits im Haus vorhandene Fernwärme ist jederzeit möglich.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Bus und Straßenbahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf – vom Supermarkt über Bäckereien, bis hin zu Ärzten, Apotheken, Schulen und dem Einkaufszentrum "Lentia City" - in der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie benötigen.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine großzügige Doppelgarage zur Verfügung, die im Kaufpreis bereits inbegriffen ist.

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für alle, die auf der Suche nach einer einzigartigen Eigentumswohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler und dennoch ruhiger Lage in Urfahr sind.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich präsentieren zu dürfen!

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. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

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% des Bruttoverkaufspreises 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

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap