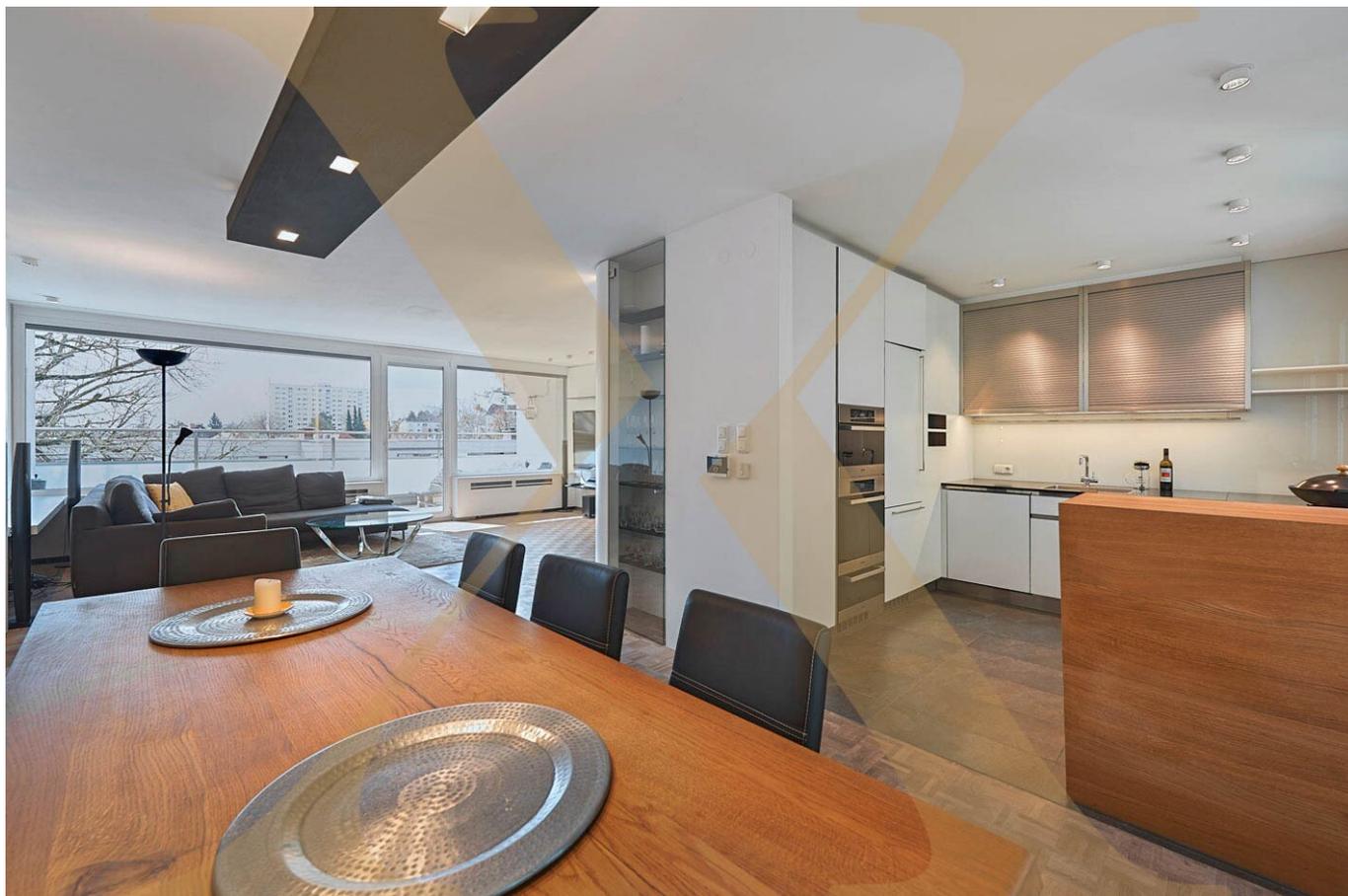


**RARITÄT! Moderne 5,5-Zimmer-Wohnung mit  
Panoramablick in Bestlage am Froschberg/Gugl zu  
verkaufen!**



Wohn-/Essbereich I

**Objektnummer: 6271/16864**

**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>	1973
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 61,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	342,24 €
<b>USt.:</b>	34,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

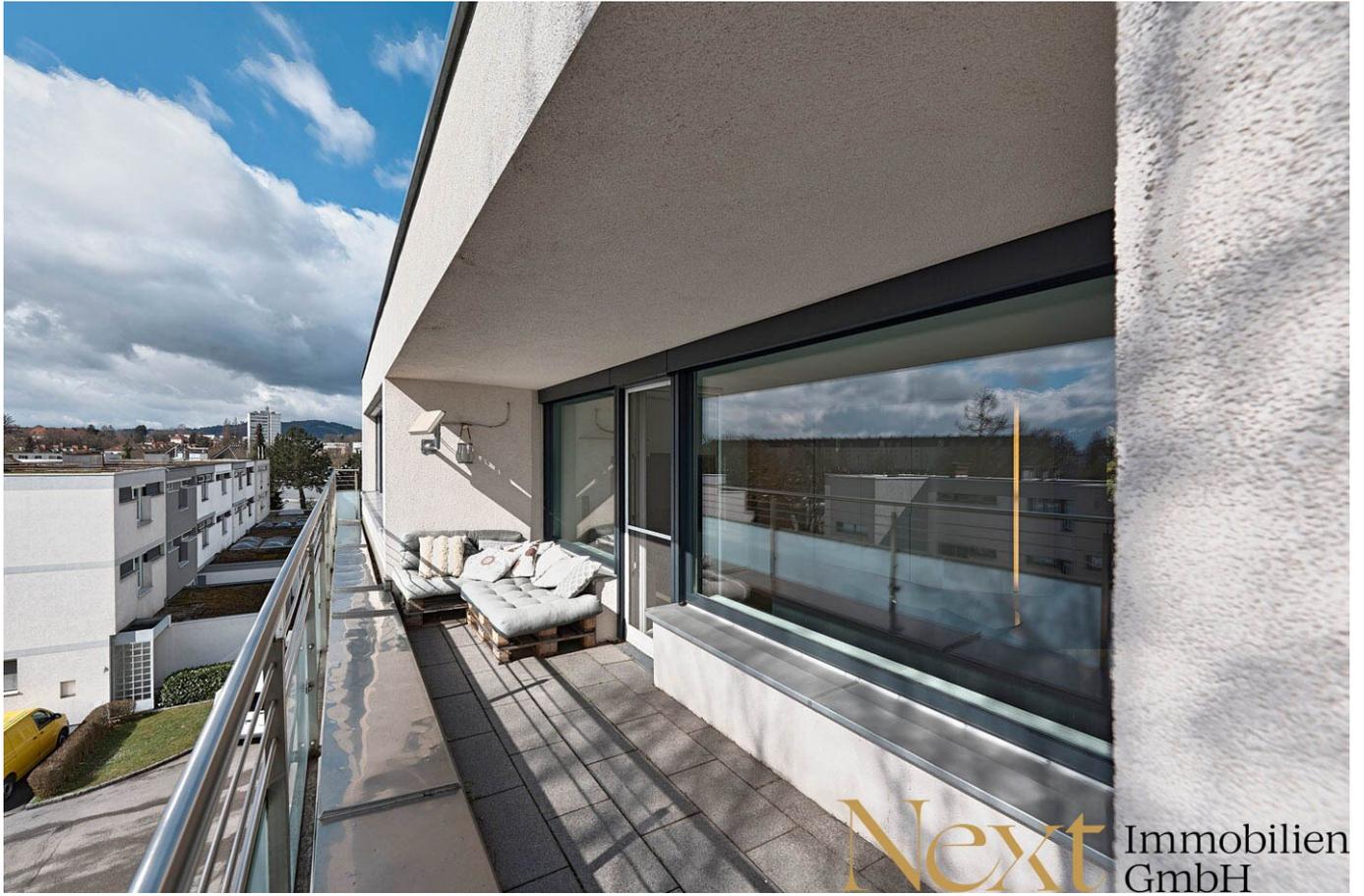
## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92









## Objektbeschreibung

Ruhig gelegene 5,5-Zimmer-Wohnung am Linzer Froschberg in Fußnähe zum Linzer Stadtzentrum zu verkaufen!

Diese moderne rundum-sorglos Wohnung mit ca. 147,39m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoß und zugleich Dachgeschoß eines Wohnhauses (kein Lift!), welches sich in einer ruhigen, dennoch sehr zentralen Wohnsiedlung am Linzer Froschberg bzw. auf der Linzer Gugl befindet und die Vorzüge des Vorstadtlebens bereit hält.

Besonders geschätzt wird die Lage aufgrund der umliegenden Parks bzw. Grünflächen und Sportanlagen sowie die Nähe zur Linzer Innenstadt die binnen ca. 15min fußläufig erreichbar ist.

Das Objekt wurde erst 2012 nahezu vollständig saniert und umfassend von Innenarchitekt und Tischler geschmackvoll eingerichtet.

Über das geräumige Entrée betritt man das großzügige Wohnzimmer, welches aufgrund der großen Fensterfront ganztägig mit viel Tageslicht erfüllt wird und einen herrlichen Panoramablick, bei Schönwetter bis zu den Alpen, bietet.

Der Essbereich mit viel Platz zum Bewirten Ihrer Gäste geht in die maßgeschneiderte Tischlerküche samt Miele-Vollausstattung wie Gasherd, Ceranfeld, Dampfgarer, Tellerwärmer etc. sowie Grünblick in den einladenden Allgemeingarten, über und lässt das Herz von Hobbyköchen höher schlagen.

Das Wohnzimmer sowie eines der Schlafzimmer verfügt über direkten Zugang zur sonnigen und uneinsehbaren ca. 22m<sup>2</sup> großen Loggia und garantiert viele gemütliche Sonnenstunden sowie Privatsphäre.

Die Wohnung eignet sich aufgrund der vier Schlaf- bzw. Kinderzimmer hervorragend für Familien oder Paare die ausreichend Platz für Hobbys, Gäste oder Arbeit benötigen.

Das schicke Badezimmer mit Fenster ist mit einer großen Badewanne mit Duschwand sowie einem großen Waschbecken und einer Toilette ausgestattet.

Für Ihre Gäste steht ein eigens verbautes WC im Wohn- und Essbereich zur Verfügung.

Ein Abstellraum, ein praktischer eigener Kellerraum sowie Gemeinschaftsräume wie Trocken- und Fahrradraum im Erdgeschoß des Wohnhauses runden das Angebot ab.

Ebenfalls steht den Bewohnern des Hauses ein großer Gemeinschaftsgarten auf der Rückseite des Wohnhauses zur Verfügung.

Alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung verfügen über einen hochwertigen Parkettboden.

Das Wohn- und die Schlafzimmer sind nahezu alle mit einem außenliegenden Sonnenschutz in Form von Rollos bzw. Raffstores und teilweise mit Fliegengitter ausgestattet.

#### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum/Garderobe
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 4 Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- Badezimmer mit Toilette
- Gäste WC
- Abstellraum
- Loggia

Die maßgeschneiderten Einbaumöbel sowie die Küche sind bereits im Kaufpreis inkludiert und können nach Absprache übernommen werden.

Im nahen Umkreis des Wohnhauses stehen zu jeder Tages- und Nachtzeit ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Aufgrund der hervorragenden Lage befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Restaurants sowie Sporteinrichtungen etc. nur wenige Geh- bzw. Autominuten entfernt.

Auch die Möglichkeit mittels öffentlicher Verkehrsmittel (Bus) zu fahren ist aufgrund nahe gelegener Haltestellen optimal gegeben.

Selbst die Linzer Innenstadt bzw. die Linzer Einkaufsstraße Landstraße ist in ca. 15 min Fußweg erreichbar.

#### KAUFPREIS:

€ 549.000,00

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich derzeit auf € 376,46 inkl. USt und die Rücklage auf monatl. € 121,44.

Die Strom- und Heizkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

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% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. 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

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap