

**Ideal für Gartenliebhaber! Erdgeschoßwohnung mit  
großem Eigengarten in Ruhelage von Asten zu verkaufen!**



Muster Visualisierung Schlafzimmer

**Objektnummer: 6271/16886**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4481 Asten
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	96,09 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	341.311,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz







## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI! Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung samt gemütlicher Terrasse in Asten zu verkaufen!

Diese 3-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 77,74m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoß eines Wohnhauses, welches voraussichtlich im 4. Quartal 2024 fertig gestellt wird. Die Gartenwohnung lässt keine Wünsche offen und ist barrierefrei zugänglich.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur ca. 12m<sup>2</sup> großen, westlich ausgerichteten Terrasse, führt in den ca. 96,09m<sup>2</sup> großen, begrünten Eigengarten. Dieser eignet sich perfekt für Hobbygärtner oder für gemütliche Sonnenstunden im Freien.

Eines der beiden geräumige Schlafzimmer ist vom Wohn-/Ess-/Kochbereich begehbar. Das zweite Schlaf-/Kinderzimmer kann vom Vorraum aus betreten werden. Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist vom Flur aus erreichbar und ist wie folgt ausgestattet: Badewanne, Waschtisch sowie einem Waschmaschinenanschluss. (optional Dusche als Sonderwunsch möglich - je nach Baufortschritt)

Das separate WC, ein Abstellraum in der Wohnung und ein ca. 6,01m<sup>2</sup> großes, im Kaufpreis inkludierte Kellerabteil runden das Angebot ab.

Die Wohn- und Schlafräume verfügen über einen hochwertigen Parkettboden in Eiche sowie alle anderen Räume über Feinsteinzeug-Fliesen in den möglichen Farben Bianco, Grey, Sand oder Graphit.

Im Wohn-/ und Schlafzimmer sind bereits sämtliche Fenster mit schienengeführten Raffstores ausgestattet.

Die Fußbodenheizung (mittels Fernwärme) und eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Die Wohnungen verfügen über einen Glasfaser- sowie ein TV-Kabelanschluss (Liwest & A1).

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum

- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 2x Schlaf-/Kinderzimmer
- Badezimmer
- Toilette
- Abstellraum
- Terrasse
- Eigengarten

Diverse Gemeinschaftsräume wie ein Fahrradabstellraum, Wasch- und Trockenraum sowie begrünte Außenflächen samt Kinderspielplatz sind für alle Bewohner zugänglich.

In der hauseigenen Tiefgarage befindet sich ein der Wohnung zugeordneter Stellplatz, welcher noch nicht im Kaufpreis enthalten und zu € 30.227,00 separat mit anzukaufen ist.

Die Möglichkeit eine Wallbox in der Tiefgarage für Elektroautos zu installieren, ist ebenso gegeben.

Ebenfalls sind insgesamt 28 Freistellplätze für alle WohnungseigentümerInnen und deren BesucherInnen im Kaufpreis inkludiert.

Jede Wohnung verfügt zu dem über eine eigene Photovoltaik-Anlage, welche für die Einsparung der eigenen Stromkosten sorgt.

Trotz der grünen, ruhigen Lage befindet sich nahe des Wohnhauses eine Bushaltestelle mit optimaler Verkehrsanbindung.

Nur wenige Autominuten entfernt befinden sich die Städte Enns, Steyr und Asten mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäusern sowie Ärzten etc.

Auch die Stadt Linz ist durch die hervorragende Anbindung rasch zu erreichen.

KAUFPREIS schlüsselfertig:

€ 371.538,00 inkl. Tiefgaragenparkplatz

Das geschätzte, monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich auf ca. € 155,48 inkl. USt und die Rücklage auf monatlich ca. € 69,97.

Baufertigstellung: voraussichtlich 4. Quartal 2024

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

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 die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap