

## **4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkone und schönem Grünblick in die umliegende Natur!**



**Objektnummer: 5908/755**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4040 Altenberg bei Linz          |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 94,63 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 449.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

16.164,00 € inkl. 20% USt.

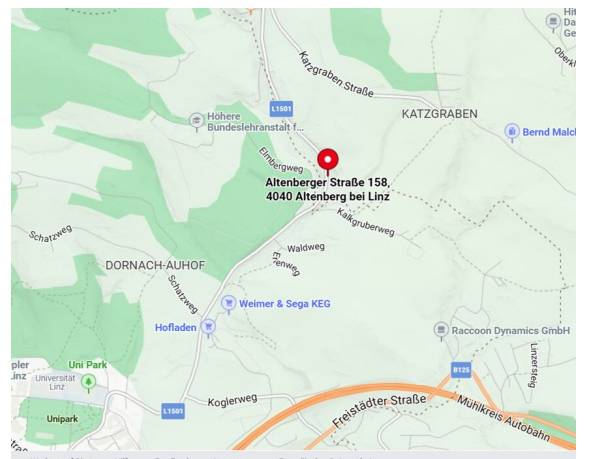
## Ihr Ansprechpartner



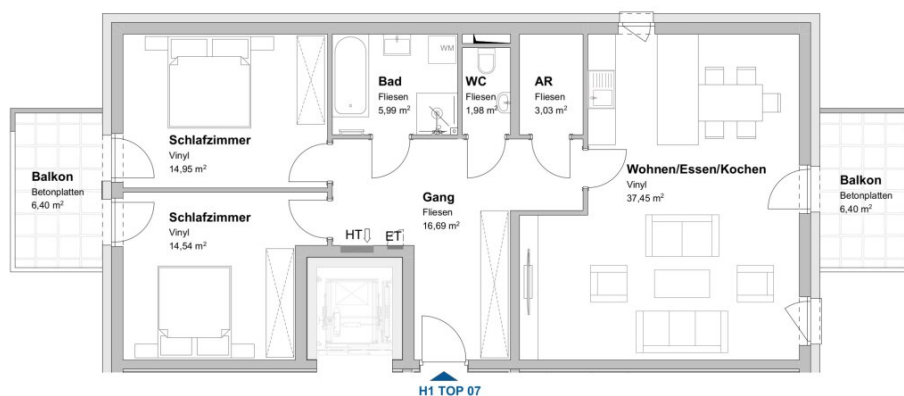
**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz





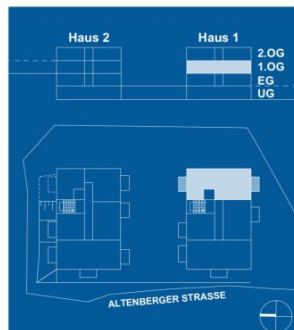




H1 TOP 07

## H1 TOP 07

3-ZIMMER-WOHNUNG  
1. OBERGESCHOSS



### WOHNNUTZFLÄCHE

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Gang          | 16,69           |
| Abstellraum   | 3,03            |
| Bad           | 5,99            |
| WC            | 1,98            |
| Schlafzimmer  | 14,95           |
| Schlafzimmer  | 14,54           |
| Wohnen-Essen  | 37,45           |
| <b>Gesamt</b> | <b>94,63 m²</b> |

### FREIFLÄCHEN

|        |      |
|--------|------|
| Balkon | 6,40 |
| Balkon | 6,40 |

# Objektbeschreibung

## Beschreibung

In Altenberg bei Linz entsteht derzeit ein neues Wohnprojekt mit insgesamt zwei Wohnhäusern mit jeweils 11 Wohnungen. Die perfekt geplanten 2 bis 4 Raum-Wohnungen mit einer Größe von ca. 35 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup> sind auf Grund ihres Grundrisses ideal für Studenten, Singles, Pärchen oder Familien jeglicher Altersgruppe geeignet. Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage sorgt für umweltfreundliches und effizientes Wohnen.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zu Altenberg, zur Universität und vor den Toren der Stadt Linz bietet eine ideale Alternative zur Linzer Innenstadt und sorgt für hohe Wohnqualität mit großer Naturverbundenheit. Die künftigen Bewohner können die grüne Umgebung genießen und müssen dabei nicht auf die Vorteile des Stadtlebens verzichten. Das Wohnprojekt wurde gekonnt in die vorhandene Umgebung eingefügt und die gelungene Anordnung der beiden Baukörper ermöglicht eine optimale Ausrichtung der Wohnungen und sorgt für helle, gut belichtete Wohnräume. Weiters verfügt jede Wohnung über einen ideal nutzbaren Außenbereich in Form von Eigengarten, Balkon oder Loggia.

## Highlights/Eckdaten

- Optimale Verbindung zwischen Natur- & Stadtnähe
- Universitäts- und Schulnähe
- Moderne, durchdachte Grundrisse
- Tiefgaragenparkplätze (auf Wunsch mit E-Ladestation)
- Nahversorgung mit regionalen Produkten (Ab-Hof-Verkauf)
- Barrierefreiheit (Lift)
- Fußbodenheizung

- Luft-/Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage
- nur rd. 5 Autominuten nach Altenberg und rd. 5 Autominuten nach Urfahr
- großzügige Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- moderne Architektur
- hochwertige Ausstattung
- HWB 42
- Bezug Ende 2024

## **Lage**

Die Lage zwischen Altenberg und Linz-Urfahr gewährleistet die Vorteile eines ländlichen, naturnahen Umfelds mit den Vorzügen der Linzer Stadtnähe! Die ausgezeichnete Nahversorgung, das regionale Angebot (Ab-Hof-Verkauf, Lebensmittelmärkte) und unzähligen Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe zum Stadtleben machen die Lage besonders attraktiv.

Diverse Mountainbike-Strecken, Langlaufloipen, Laufstrecken uvm. sowie der nahe gelegene Pleschingersee bieten Ihnen eine sehr große und vielfältige Auswahl an Freizeitaktivitäten „direkt vor Ihrer Haustüre“.

Außerdem ist eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz geboten. Die Bushaltestelle (Abzweigung Elmberg) befindet sich fast direkt vor der Wohnanlage und die Straßenbahnhaltestelle der Linien 1 und 2 ist in weniger als 15 Gehminuten oder rasch mit dem Fahrrad erreichbar.

Im September 2024 ist die Fertigstellung der Autobahnauffahrt Linz-Auhof geplant, welche nur 1 Fahrminute von Ihrem neuen Wohnort entfernt ist und Ihnen eine noch schnellere Anbindung an den Straßenverkehr bietet.

Das Bildungszentrum Linz-Auhof ist ebenfalls nur ca. 15 Gehminuten entfernt und hat eine

große Auswahl zu bieten. Neben der renommierten Johannes-Kepler-Universität (JKU) befindet sich auch das Schulzentrum Linz-Auhof, das diverse Gymnasien und weiterführende Schulen (BHS) für unterschiedliche Ausbildungsschwerpunkte bietet.

## **WOHNUNG TOP 1.7**

Die geräumige **3-Zimmer Wohnung** im 1. Obergeschoss des rechten Wohnhauses verfügt über knapp **95m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Alle Räume sind zentral vom Wohnungseingangsbereich begehbar.

Die beiden Schlafzimmer verfügen über einen gemeinsamen Balkon, der von jedem Zimmer betreten werden kann. Das Badezimmer sieht eine Badewanne, einen Waschmaschinenanschluss und eine Dusche vor. Das separate WC, der Abstellraum, der Gang und das Badezimmer werden mit modernen und zeitlosen Fliesen ausgestattet.

Der großzügige Wohn-/ Ess- & Küchenbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum zweiten Balkon, der einen schönen Blick auf die vorhandene Natur bietet. Sämtliche Wohn- und Schlafräume verfügen über einen hochwertigen Vinyl-Boden, welcher für eine sehr angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Änderungswünsche hinsichtlich Ausstattung können aktuell noch berücksichtigt werden.

Gerne informieren wir Sie über weitere Details oder übermitteln auf Wunsch eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung!

Weiters steht den künftigen Eigentümern ein fix zugeteiltes Kellerabteil, Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Mitbenutzung zur Verfügung!

Der Wohnung sind zwei Tiefgaragenplätze zugeordnet, welche noch nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Beide Parkplätze (Euro 15.000,00 pro Stellplatz) sind verpflichtend zu erwerben.

Auf Wunsch kann eine Ladestation (Wallboxen) für E-Mobilität angebracht werden, die Leerverrohrungen wurden bereits berücksichtigt.

Gerne informieren wir Sie über weitere Details bzw. stehen für ein unverbindliches Beratungsgespräch vor Ort zur Verfügung!

[petra.strobl@abra.at](mailto:petra.strobl@abra.at), Mobil: 0664 24 733 58

INFORMATIONEN ZU ALLEN WOHNUNGEN FINDEN SIE AUF UNSERER HOMEPAGE:

<http://altenbergerstrasse158.abra.at/>

### **KAUFNEBENKOSTEN:**

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Kosten für notarielle Beglaubigung, evtl. erforderliche Barauslagen und Finanzierungskosten

Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt Maklerprovision

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Sämtliche Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr - 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. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliche Naheverhältnis besteht. Das Objekt unterliegt den Bestimmungen des WGG (gerne informieren wir Sie im Detail).

Information zum Datenschutz finden Sie unter [www.abra.at](http://www.abra.at)

Hinweis: Die dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft und im Angebot nicht enthalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <6.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap