

**3-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon!  
Neubauwohnprojekt Altenberger Straße 158**



**Objektnummer: 5908/760**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

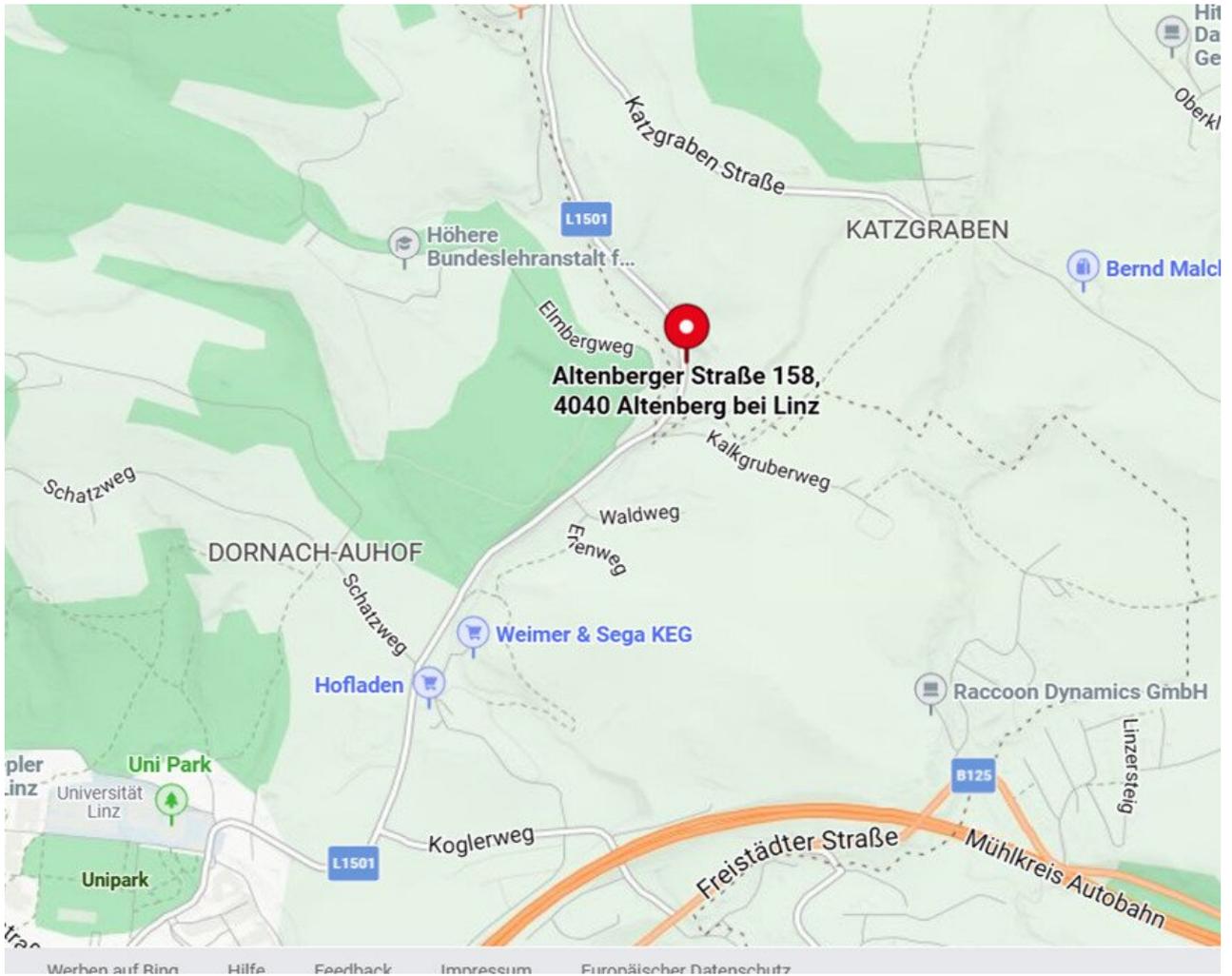
## Ihr Ansprechpartner



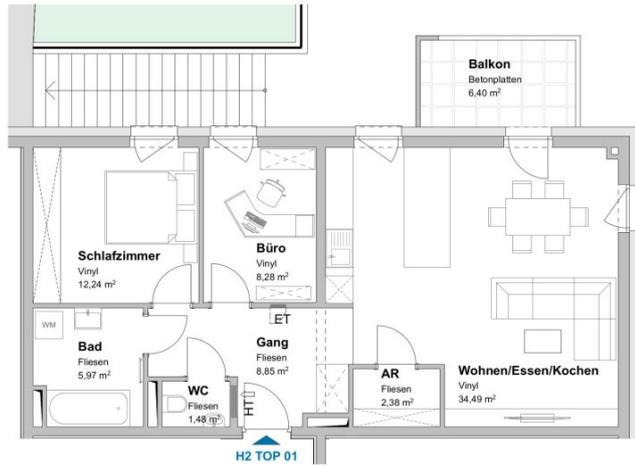
**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz

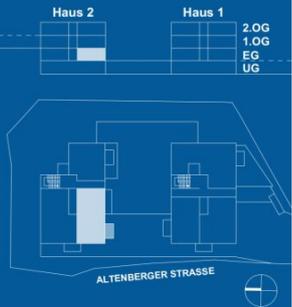








**H2 TOP 01**  
3-ZIMMER-WOHNUNG  
ERDGESCHOSS



**WOHNNUTZFLÄCHE**

Gang	8,85
Bad	5,97
WC	1,48
Abstellraum	2,38
Schlafzimmer	12,24
Büro	8,28
Wohnen-Essen	34,49
<b>Gesamt</b>	<b>73,69 m²</b>

**FREIFLÄCHEN**

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

Grundrissabweichung möglich, Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Komfortlüftung und abgeh. Decken im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationsschächte und Kamine kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft, die genaue Ausstattung, die im Kaufpreis enthalten ist, entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Stand 16.10.2023



# 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 gut/ideal o. bestmöglich 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
- TG-Stellplätze
- 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 Straßenbahnhaltstelle 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 Fahrtminute 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 2.1**

Die geräumige **3-Zimmer Wohnung** im Erdgeschoss des linken Wohnhauses (Haus 2) verfügt über knapp **74m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Sämtliche Räume sind vom Wohnungseingangsbereich zentral begehbar.

Ein separates WC mit Waschbecken, ein Bad mit geplanter Badewanne und vorgesehener Waschmaschine, sowie der Gang und der Abstellraum werden mit zeitlosen Fliesen ausgestattet. Das Schlafzimmer, das Büro (auch als Schrankraum, Gästezimmer oder Kinderzimmer nutzbar) und der geräumige Wohn-/ Ess- & Kochbereich verfügen über einen hochwertigen Vinylboden, der eine sehr angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Der Kochbereich wird dank eines Fensters mit reichlich Tageslicht versorgt. Das Herzstück der Wohnung – der Wohnbereich – verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Balkon mit Blick in den Innenhof und ins Grüne.

Die massive Ziegelbauweise sowie die Beheizung mittels Luft/Wärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage bieten ein perfektes Wohnklima und ermöglichen umweltfreundliches Wohnen. Sämtliche Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

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)

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