2-Zimmer Wohnung mit großem Abstellraum, Hobbyraum und Ankleidezimmer! Wohnprojekt Altenberger Straße 158

Objektnummer: 5908/761

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Altenberg bei Linz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,04 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	415.000,00 €

Provisionsangabe:

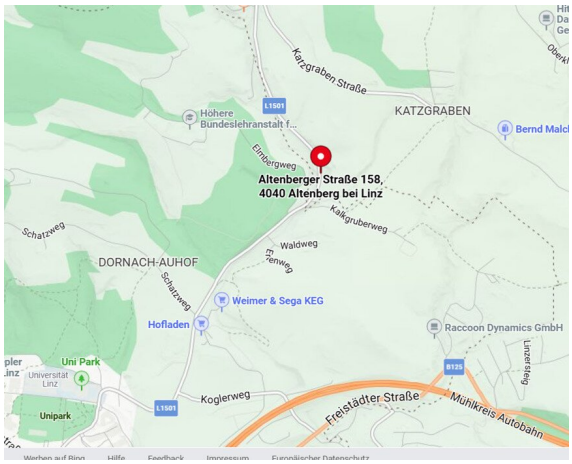
14.940,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Petra Strobl

ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1
4020 Linz

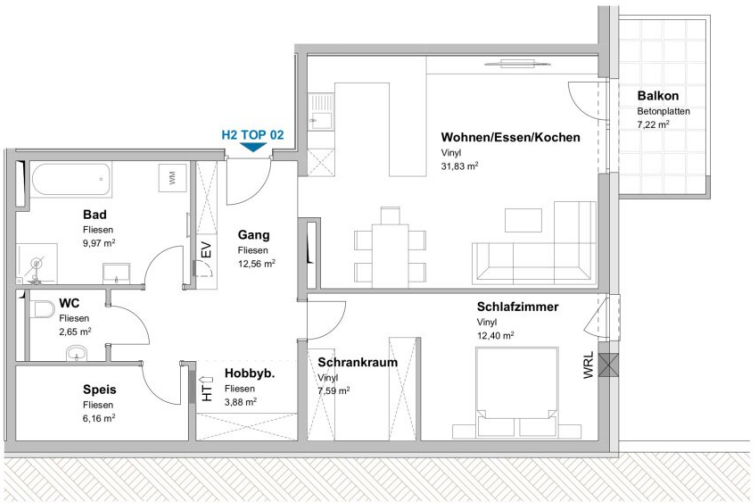
T +43 664 24 733 58

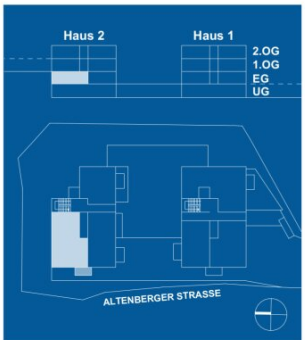

Katzgraben Straße
KATZGRABEN
Höhere Bundeslehranstalt f...
Bernd Malch
Ehrbergweg
Altenberger Straße 158
4040 Altenberg bei Linz
Kalkgruberweg
Schatzweg
Waldweg
DORNACH-AUHOF
Weimer & Sega KEG
Hofladen
Raccoon Dynamics GmbH
Uni Park
Universität Linz
Unipark
Koglerweg
Freistädter Straße
Mühlkreis Autobahn
Linzerstieg
B125
L1501

GSA
GSA Genossenschaft

WOHNPROJEKT ALTENBERGER STRASSE | LINZ

H2 TOP 02
2-ZIMMER-WOHNUNG
ERDGESCHOSS





WOHNNUTZFLÄCHE

Gang	12,56
Hobbybereich	3,88
Bad	9,97
WC	2,65
Speis	6,16
Schlafzimmer	12,40
Schrankraum	7,59
Wohnen-Essen	31,83
	87,04 m²

FREIFLÄCHEN

Balkon	7,22

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

0 5

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 m² bis 115 m² 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 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 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 2.2

Die sehr geräumige **2-Zimmer Wohnung** im Erdgeschoss des linken Wohnhauses verfügt über ca. **87m²** Wohnfläche und kann mit einem modernen, durchdachten Grundriss punkten. Von der Wohnungseingangstür tritt man direkt in den Gang, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Von dort aus gelangt man zum Bad, welches mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Das separate WC mit Handwaschbecken befindet sich unmittelbar daneben.

Die 2-Zimmer Wohnung verfügt zudem über einen großen Abstellraum, der mit einem modernen, aber dennoch neutralen Fliesenboden ausgestattet wird. Das Schlafzimmer wurde bereits mit einem extra begehbaren Schrankraum geplant. Der Wohn-/ Ess- und Kochbereich bietet nicht nur viel Platz für eine große Einbauküche, sondern auch zusätzlich einen direkten Zugang zum Balkon. Die Schlaf- und Wohnräume sind mit einem hochwertigen Vinylboden ausgestattet, welcher für eine sehr angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

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.

Für Detailinformationen bzw. ein unverbindliches Beratungsgespräch vor Ort stehen wir gerne zur Verfügung!

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

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