

**Geräumige 4-Raum-Wohnung mit 3 Balkone und schönem
Grünblick! - Wohnprojekt Altenberger Straße 158**



Objektnummer: 5908/768

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:	89,78 m ²
Nutzfläche:	96,45 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

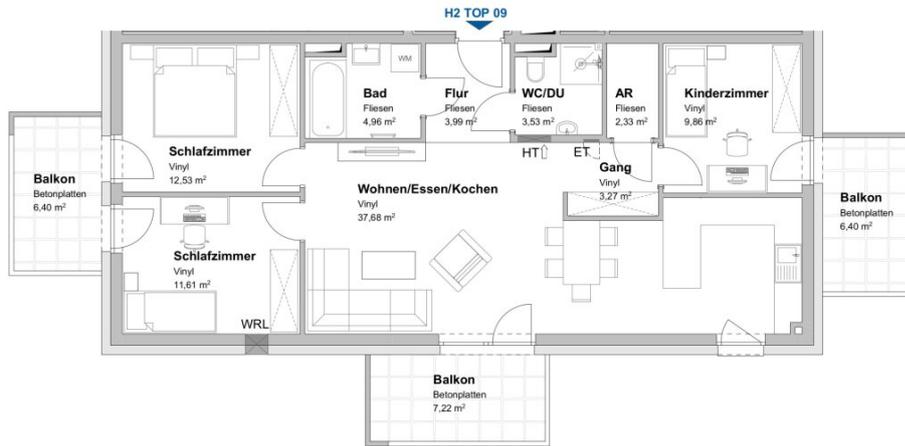
Ihr Ansprechpartner



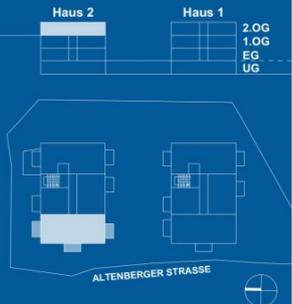
Petra Strobl

ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1
4020 Linz





H2 TOP 09
4-ZIMMER-WOHNUNG
2. OBERGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE

Flur	3,99
Abstellraum	2,33
Bad	4,96
WC/DU	3,53
Gang	3,27
Schlafzimmer	12,53
Schlafzimmer	11,61
Kinderzimmer	9,86
Wohnen-Essen	37,68
Gesamt	89,76 m²

FREIFLÄCHEN

Balkon	6,40
Balkon	7,22
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 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 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

Altenberg 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“.

Die Lage des Wohnprojekts bietet ebenfalls eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Bushaltestelle 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.

WOHNUNG TOP 2.9

Die geräumige **4-Zimmer Wohnung** im 2. Obergeschoss des linken Wohnhauses verfügt über knapp **90m²** Wohnfläche und zusätzlich insgesamt 3 in nahezu alle Himmelsrichtungen ausgerichtete Balkone. Die Lage im zweiten Stock bietet zudem einen herrlichen Ausblick.

Durch den Eingangsbereich betritt man den Flur, von dem aus man zu den beiden Sanitärbereichen und zum Wohn-/Ess- & Kochbereich gelangt. Das etwas größere Badezimmer wird mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper und Waschbecken ausgestattet. Gleich gegenüberliegend befindet sich ein WC mit Dusche und Waschbecken.

Der Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und von ihm aus können sämtliche Räume betreten werden. Die beiden Schlafzimmer verfügen über einen gemeinsamen Balkon, der von jedem Zimmer aus erreicht werden kann. Weiters stehen ein Abstellraum und ein weiteres Zimmer mit Balkon zur Verfügung.

Der dritte Balkon ist direkt vom Wohnbereich zugänglich und sorgt mit einer großzügigen Balkontüre für viel Tageslicht in der Wohnung. Auch der Küchenbereich wird mit ausreichend Tageslicht versorgt.

Die Wohn- und Schlafräume verfügen über einen hochwertigen Vinyl-Boden und die Sanitärbereiche über zeitlose Fliesen, welche gemeinsam mit einer hellen Raumgestaltung für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Änderungswünsche hinsichtlich Ausstattung können aktuell noch berücksichtigt werden.

Die massive Ziegelbauweise sowie die Beheizung mittels Luft/Wärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage bieten ein perfektes Wohnklima und ermöglichen umweltfreundliches Wohnen. Sämtliche Wohnräume werden 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 werden bereits berücksichtigt.

INFORMATIONEN ZU ALLEN WOHNUNGEN FINDEN SIE AUF UNSERER HOMEPAGE:

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

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

Petra Strobl - Mobil: 0664 24 733 58

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

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