

Dreiklang - modernes Wohnen mit Garten nahe Pöstlingberg

**BOSS
IMMOBILIEN**
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit



01 Titelbild

Objektnummer: 2967

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohe Straße 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,96 m ²
Zimmer:	3
Garten:	79,04 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	467.000,00 €
Betriebskosten:	163,39 €
Heizkosten:	158,97 €
USt.:	48,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

»

Dreiklang *Name d. Wohnbauprojekts*

Treten Sie über die Türschwelle dieser bezaubernden Wohnung uns fühlen Sie sich ganz Zuhause.

«



Sofortbezug



360° Rundgang



Immobilien-Video









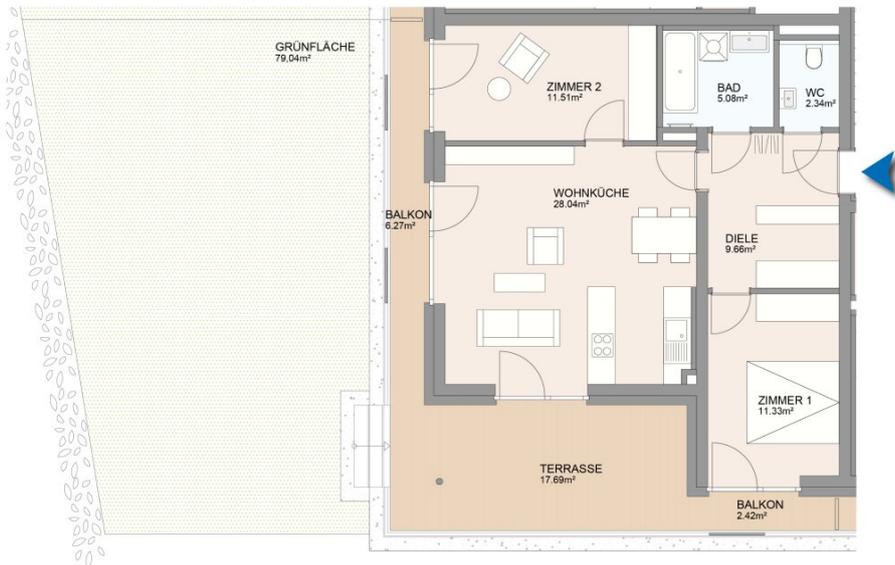
Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung
Ihrer Traumimmobilie?

Mit unseren Finanzexperten sind
Sie sicher **gut beraten**. Wir finden
Ihre individuelle Lösung!

Jetzt clever finanzieren!





Villa 2 | Top 4

Hohe Straße 30, 4040 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



DG
2. OG
1. OG
EG

Objektbeschreibung

> Urfahr-Pöstlingberg | Wohnung | Kaufen <

Die Wohnung im Projekt Dreiklang befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bruckneruni und ist in ein Naherholungsgebiet von Linz eingebettet.

Diese Lage bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und natürlicher Schönheit.

Die 68 m² große Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und besticht durch eine **moderne und hochwertige Ausstattung**. Der offene Grundriss mit 3 Zimmern bietet Ihnen viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr persönliches Wohnkonzept. Die gesamte Wohnung ist in einem **neuwertigen Zustand** und lässt keine Wünsche offen. Die **hochwertige DAN-Küche** und das Bad sind zeitgemäß gestaltet und bieten alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können.

Besonders hervorzuheben sind die verschiedenen Außenbereiche, die diese Wohnung zu bieten hat. Der **liebevoll angelegte Garten** lädt zum Entspannen und Genießen ein und bietet einen wunderschönen Grünblick. Der **Balkon und die Terrasse sind überdacht** und bieten Ihnen zusätzlichen Platz für gemütliche Stunden im Freien. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und sich vom Alltag entspannen. Wind und Regen können Sie dank Glas-Schiebeelementen von der Terrasse abschirmen.

Die Wohnung ist mit modernster Technologie ausgestattet, darunter eine **Video-Gegensprechanlage** und Beleuchtungskörper, die direkt von Ihrem Handy oder Tablet gesteuert werden können. Mit **LOXONE** können Sie zahlreiche Funktionen in der Wohnung vernetzen und Ihren Wohnkomfort maximieren.

Eine **Klimaanlage** in Wohn- und Schlafzimmer kühlen die Räume an besonders heißen Sommertagen.

Ein weiteres Highlight ist die **Tiefgarage**, hier ist Ihr Fahrzeug sicher untergebracht.

Zudem verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil, perfekt für die Aufbewahrung von

Gegenständen, die nicht jeden Tag benötigt werden.

Lage

Auch die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von Grünflächen und bietet Ihnen dennoch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu anderen Zielen. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal, da sich ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe befindet.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und eine Bäckerei. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten.

Diese Wohnung im Projekt Dreiklang ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort, an dem Sie das städtische Leben und die Natur in vollen Zügen genießen können.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <975m

Apotheke <1.050m

Krankenhaus <4.175m

Klinik <3.975m

Kinder & Schulen

Schule <1.475m
Kindergarten <875m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.225m

Nahversorgung

Supermarkt <1.100m
Bäckerei <850m
Einkaufszentrum <2.125m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.100m
Polizei <2.550m

Verkehr

Bus <650m
Straßenbahn <1.125m
Bahnhof <2.650m
Autobahnanschluss <2.225m
Flughafen <6.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap