

Bauträgerprojekt in Linzer (Urfahr) Bestlage - Blütenstraße 28 - zu verkaufen!



Außenansicht I

Objektnummer: 6271/22288

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1932
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Simone Harrer

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

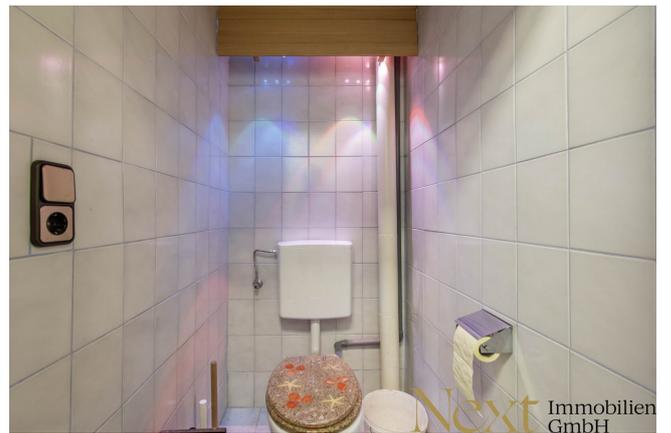




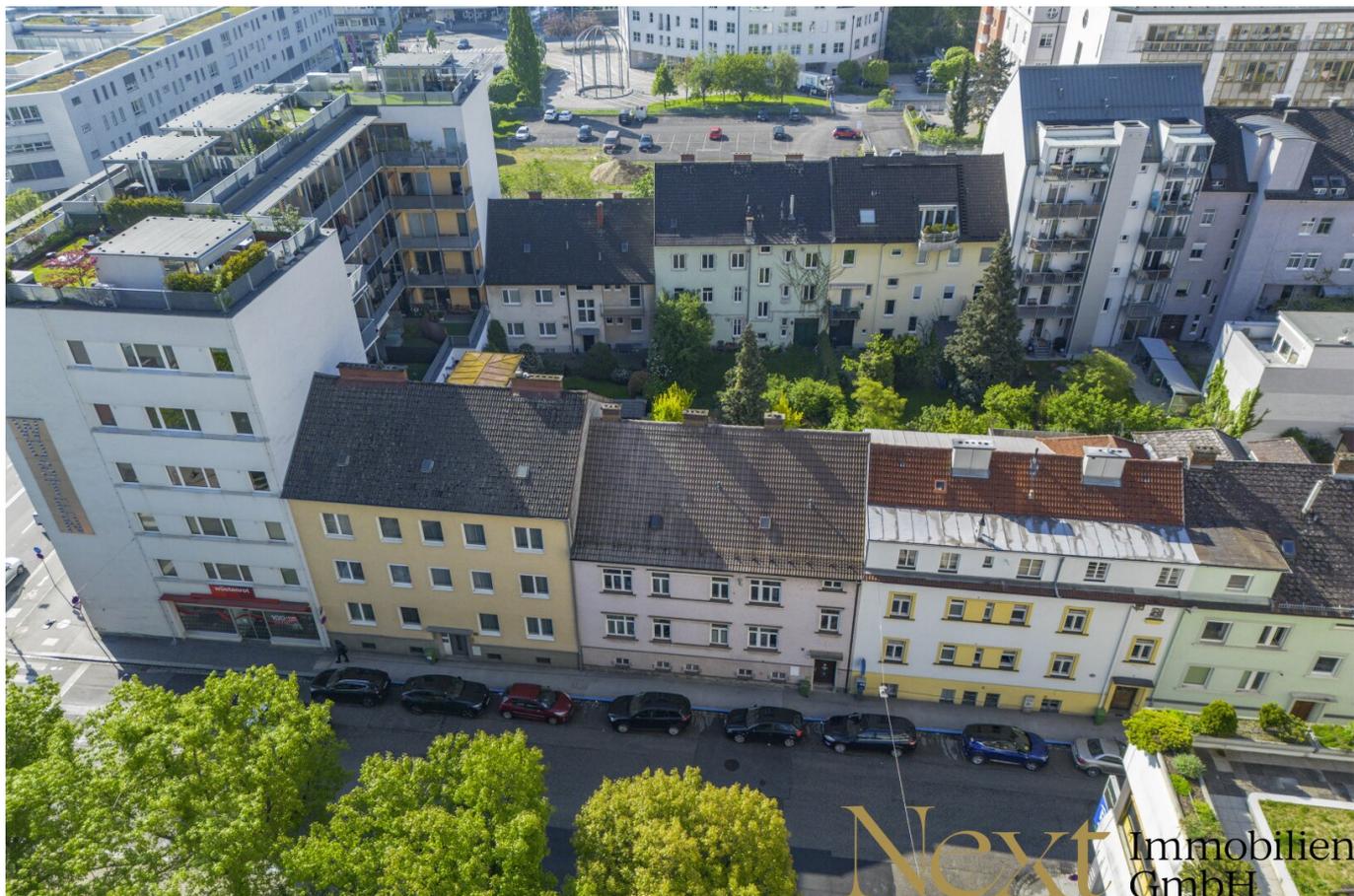












Objektbeschreibung

Bauträgerprojekt in exklusiver Wohnlage in Urfahr - Lentia Nähe - zu verkaufen!

Verkauft wird ein attraktives "Town-House" - ein 3 geschossiges Wohngebäude mit aktuell 3 Wohneinheiten. Jede Einheit verfügt über eine Nutzfläche von ca. 90m² - dem Tiefparterre, ebenerdig mit exakt südseits gelegenen Garten, dem Hochparterre mit Ausnahme des Obergeschoßes mit 125m² und einem ausbaufähige Dachboden.

Auf die sonnige Südseite hin sind pro Geschoß jeweils 3 große Zimmer mit etwa je 25m² ausgerichtet. Die Küchen, WC und Bäder sowie je 1 weiteres Zimmer befinden sich straßenseitig (Blütenstraße).

Die extravagante Raumhöhe sorgt für ein ganz besonderes Wohnklima!

Der wunderschöne, idyllische Garten ist über einen Gang (Stiegenhaus) erreichbar, als auch zusätzlich auch über 2 Terrassentüren der Tiefparterre-Wohnung. Aufgrund der südseitige ausgerichteten Wohnräume ist ein außerordentlich schöner Lichteinfall gewährleistet. Im Hochparterre als auch im Obergeschoß befinden sich je ein Balkon.

Derzeit ist das Tiefparterre mit dem Hochparterre aufgrund der Bewohner (Großfamilie des Hauseigentümers) über eine innen liegende Stiege verbunden (problemloser Abbau möglich).

Feuerkamine bzw. Anschlüsse sind vorhanden - aber nicht benützt.

Das gesamten Gebäude ist frei von möglichen Feuchtigkeits- oder Schimmelproblemen. Das attraktive Bestandhaus wurde 1932 vom Stadtbaumeister Dipl.Ing. Edinger errichtet. Die Fassade und das Dach sind intakt und optisch ansprechend. Das "Town-House" befinden sich aufgrund laufende Sanierungen und Verbesserungen in gutem bzw. gehobenem Bauzustand.

Die Wohnungen sind überwiegend Parkettböden, schalldämmende Internorm - Fenster, Fernwärme (Wasser und Heizung) ausgestattet. Ein Gasanschluss wurde eingeleitet (zurzeit nicht mehr benötigt).

Der Garten hat eine Größe von etwa 15x15m. Er befindet sich trotz seiner zentralen Lage in einer äußersten Ruhelage, weil die Innenhöfe durch die durchgängige Verbauung an den Straßenseiten von jeglichem Straßenlärm abgeschottet sind. Unter seinem Bepflanzungsbestand finden sich eine Goldulme, an 2 Seiten dichte Heckenpflanzen, eine kleingehaltene Rotbuche und eine stahlblaue Konifere.

Umliiegend wurden imselben Größenbereich bereits 2x Tiefgaragen errichtet. Eine weitere wird vermutlich über die Länge zweier Grundstücke der Reindlstr. (Innenhofseitig gegenüberliegend) geplant. Auch die Errichtung eines Swimmingpools (wie bei der Liegenschaft Blütenstr. 24) wäre realisierbar.

Zentrale Lage im Kerngebiet von Urfahr (Kernzone) mit nächstgelegenen infrastrukturellen Einrichtungen durch das Einkaufscenter "LENTIA".

Gemäß Bebauungsplan ist die Möglichkeit einer bedeutenden Gebäudeerweiterung oder überhaupt eines Neubaus (Zulässige Bauflächenerweiterung von 165m² auf ca. 220m² bis 240m²) mit 5 geschoßiger Bau samt zusätzlichem Ausbau des Dachgeschoßes zulässig.

Übergabe der Liegenschaft im Sommer 2028, lastenfrei und frei von Bestand- oder Nutzungsverhältnissen.

Vorschlag zur Zahlungabwicklung:

Entrichtung des Kaufpreises: 20% binnen 14 Tagen nach zeitnaher Vertragsunterfertigung, 30% bis 31. März 2027, jeweils gegen grundbücherliche oder außerbücherlicher Absicherung auf Kosten des Erwerbers, restliche 50% bis 31. März 2028 auf ein einzurichtendes Treuhandkonto.

KAUFPREIS:

- gegen Gebot bis spätestens 20. Juni 2025

Vorschlag zur Entrichtung des Kaufpreises: 20% binnen 14 Tagen nach zeitnahe
Vertragsunterfertigung, 30% bis 31. März 2027, jeweils gegen grundbücherliche oder
außerbücherliche Absicherung auf Kosten des Erwerbers, restliche 50% bis 31. März 2028
auf ein einzurichtendes Treuhandkonto.

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage
unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen
vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche
Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu
tragen.

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.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap