

**NEUBAU! 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Freifläche
in Linz/Bindermichl zu verkaufen!**



Wohn-, Koch- & Essbereich I

Objektnummer: 6271/22393

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,23 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	423.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Jahn

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 202 97 05

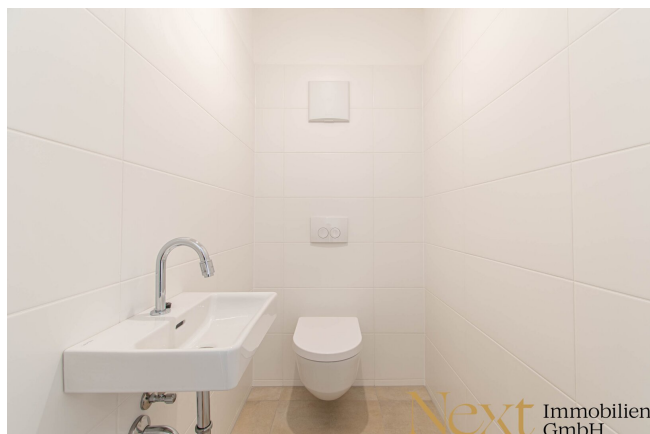




Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH

BAUTEIL 1 | EIGENTUM
STIEGE 1
2.OG

TOP 39 | 1.02.39



WOHNUNGSTYP 3 ZI.

WOHNNUTZFLÄCHE 84,18 m²
TERRASSE / BAL. / LO 23,37 m²
EIGENGARTEN - m²
KELLERABTEIL 5,23 m²



Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung samt Loggia/Balkon und TG-Parkplatz in Linz zu verkaufen!

Diese großzügige Erstbezugswohnung umfasst eine Nutzfläche von ca. 90,27m² (inkl. 6,09m² Loggia) und liegt im 2. Obergeschoss eines Wohngebäudes. Das Objekt überzeugt mit zeitlosem Design und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnung ist barrierefrei mittels Lift zugänglich.

Der Eingangsbereich der Wohnung führt in einen geräumigen Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Der helle Wohn- und Essbereich beeindruckt mit einer bodentiefen Fensterfront, welche den Raum mit natürlichem Tageslicht durchflutet. Dies schafft eine angenehme Atmosphäre und garantiert gemütliche Stunden mit Freunden und Familie.

Von hier aus gelangt man direkt zu einer der Highlights der Wohnung - ein/e großzügige/r Balkon/Loggia mit ca. 23,37m², welche/r zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Alle Wohn- und Schlafräume als auch das zeitlos gestaltete Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, das separate WC und der praktische Abstellraum sind vom Vorraum aus zentral begehbar.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer

- Separate Toilette
- Abstellraum
- Balkon/Loggia

Der Vorraum, das Bad und das WC sind mit zeitlosen, beige Fliesen ausgestattet, während der Rest der Wohnung mit hochwertigem Eichen-Parkettboden ausgestattet wurde.

Die dreifach verglasten Schallschutzfenster wurden zudem bereits mit elektrischen Raffstores (mit Funkhandsender) versehen.

Die Beheizung erfolgt effizient über eine Wärmepumpe (Energie aus Erdspeichern und Solarkollektoren) und wird über die Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich abgegeben.

Zusätzlich bietet die Wohnung in beiden Schlafzimmern eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, sowie eine Deckenkühlung in allen Aufenthaltsräumen, welche für ein angenehmes Raumklima sorgt (weitere Details auf Anfrage).

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist das im Kaufpreis bereits enthaltene Kellerabteil sowie die vielfältigen Gemeinschaftsräume, darunter der im EG gelegenen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie ein Wasch- und Trockenraum, welche von den Bewohnern genutzt werden können.

Der Wohnung ist zudem ein Tiefgaragenstellplatz zugeteilt, welcher zum Preis von € 26.900,00 verpflichtend anzukaufen ist.

Etwaige Anschlussmöglichkeiten für E-Fahrzeuge können auf Kosten des Wohnungseigentümers hergestellt werden.

Die Wohnung profitiert von einer guten Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer Vielzahl von Restaurants, Cafés und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ein Gemeinschaftsgarten samt Spielplatz lädt zum Entspannen und

Verweilen mit der Familie ein.

KAUFPREIS Wohnung:

€ 423.000,00

Für Kapitalanleger besteht zudem die Möglichkeit, die Wohnung zum Nettokaufpreis zu erwerben.

Das Betriebskosten-Akonto wird mit monatl. ca. € 235,62 inkl. USt und das Heizkosten-Akonto mit monatl. ca. € 74,08 inkl. USt angesetzt.

Das monatl. Rücklagen-Akonto beläuft sich auf ca. € 72,34.

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Die monatl. Betriebskosten für den Tiefgaragenstellplatz belaufen sich auf monatl. ca. € 27,56 inkl. USt.

KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs- und abwicklungsgebühr: 1,5% des Kaufpreises
- Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen etc.

Hinweis: Die angezeigten Bilder im Exposé sind Beispielaufnahmen (außer Balkon & Wohn-/Koch-/Essbereich) aus einer Wohnung desselben Objekts mit einem nahezu identischen Grundriss.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap