

## Gartentraum am Froschberg



Garten (4)

**Objektnummer: 141/78558**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	57,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	489.990,00 €
Betriebskosten:	182,20 €
Heizkosten:	53,06 €
USt.:	28,83 €
Sonstige Kosten:	23,97 €
Provisionsangabe:	provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Vogel**

Rustler Immobilientreuhand



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







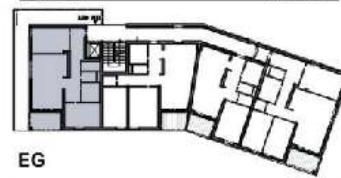


## FROSCHBERG FLATS

Kudlichstraße 27, 4020 Linz

### ERDGESCHOSS TOP 1

WOHNFLÄCHE:	70.49m <sup>2</sup>
TERRASSE:	3.51 m <sup>2</sup>
LOGGIA:	3.98m <sup>2</sup>
GARTEN INKL. GERÄTESCHUPPEN:	57.10m <sup>2</sup>
GERÄTESCHUPPEN (3.63m <sup>2</sup> )	
KELLERABTEIL:	4.90m <sup>2</sup>
ERSTELLT:	30.11.2022



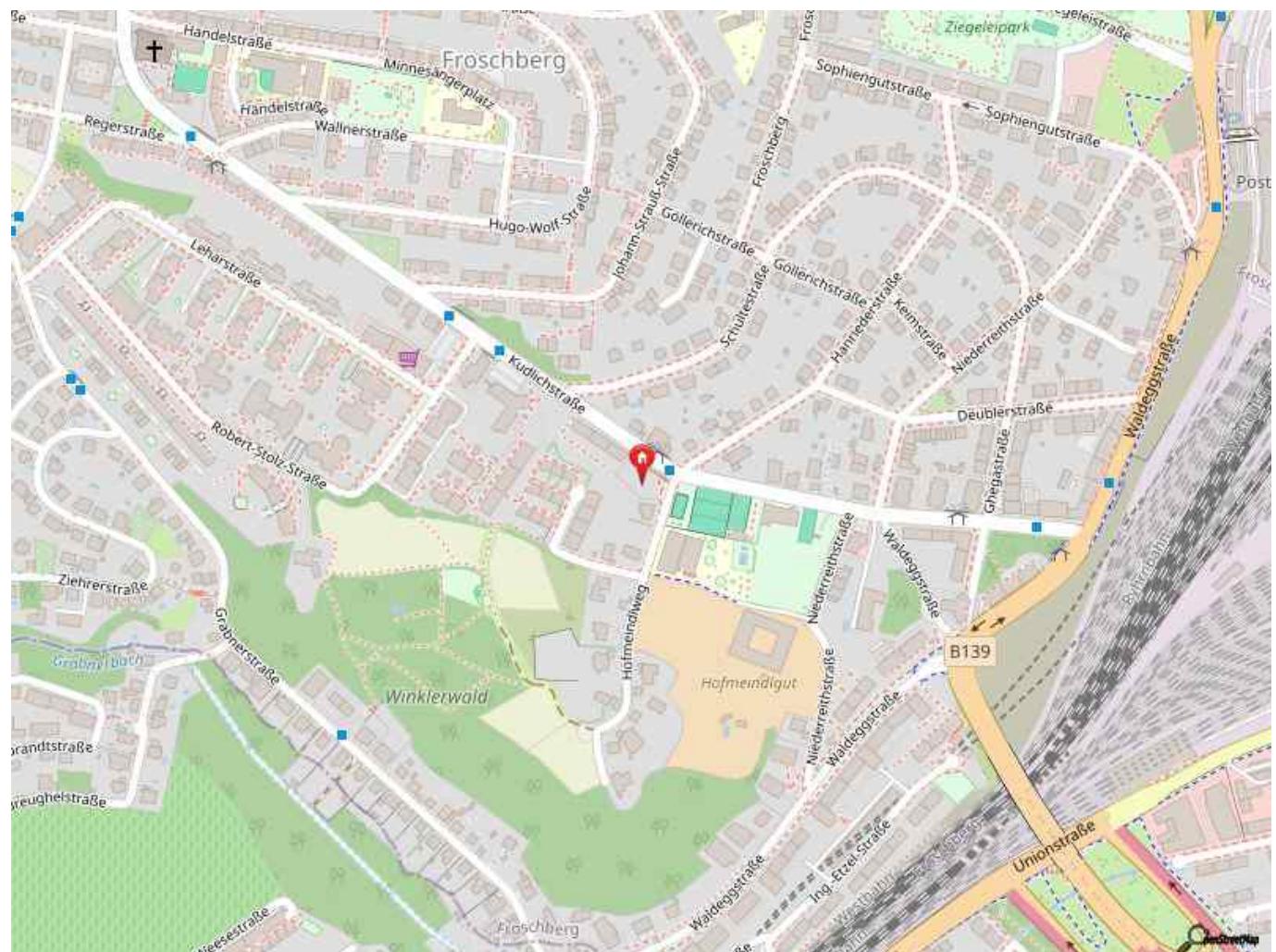
Ein Projekt der  AUSTRIAN REAL ESTATE

Dieses technische Gestaltung ist nur rechtschöckig dargestellt. Realisierungen werden davon abweichen. Die Abstufung (z.B. Kübel) und Regenabflüsse wirken verschieden und können einen Betrieb des Wohnungsbaus und Vermietens. Die Raum- und Wändeverteilung sowie die Ausführungen von Fenstern und Türen kann je nach geografischer Lage variieren. Sozialer Wohnungsbau wird z.B. verschiedene Materialien und Montagetechniken wie z.B. Holz oder Stahl verwenden. Abgesehen davon sind es nur nach Folge schriftliche Abmachungen mit dem Bauherren, welche die tatsächlichen Ausführungen zur Grundrissdarstellung, Bauausführungen und konstruktiven Maßnahmen vorbestimmen.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

Am beliebten und begehrten Linzer Hausberg, dem Froschberg, können Sie ab nun diese ästhetisch ansprechende und topmodern ausgestattete Eigentumswohnung erwerben.

Die Wohnung mit 3 Zimmern befindet sich im Erdgeschoß eines neu errichteten Wohngebäudes mit 16 Einheiten, welches im ersten Eindruck mit einer eleganten und harmonischen äußereren Gestaltung beeindruckt.

Eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung schafft helle, einladende Räume und ein angenehmes Ambiente zum Wohlfühlen in Ihrem neuen Zuhause. Die geschützt gelegene Loggia sowie der praktische und sonnige Eigengarten tragen das ihre ausgiebig dazu bei.

Die Wohnung ist außerdem ein Erstbezug, somit kommen Sie in den wunderbaren Genuss der unberührten eigenen vier Wände in ruhiger Lage.  
Abgerundet wird das Angebot durch einen schönen und gut angelegten Gemeinschaftsgarten im Innenhof.

Zahlreiche Annehmlichkeiten wie eine Tiefgarage, Gemeinschaftsräume wie ein versperrbarer Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie die geringe Anzahl an Wohneinheiten bieten beste Infrastruktur. In der Umgebung befinden sich weiters fußläufig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Bushaltestelle, Kindergärten und Nahversorger (SPAR).

Für das Freizeitvergnügen steht der ASKÖ Froschberg mit Tennisplatz und Volleyballplatz gleich in der Nähe zur Verfügung, genauso wie ein Kinderfreibad und der Winklerwald.

Die TG-Plätze können optional um je EUR 29.000,- dazu erworben werden.

### HIGHLIGHTS:

- Eigengarten + Loggia
- Parkettboden
- helle Räume
- Raffstores elektrisch,
- durchdachte Raumaufteilung
- Tiefgarage & Fahrradraum
- gute Infrastruktur

Bei Interesse stehen wir für weitere Auskünfte/Fragen bzw. einen Besichtigstermin gerne für Sie zur Verfügung.





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN