

## **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**

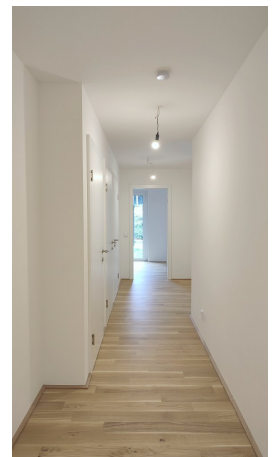
Rustler Immobilienreuhand



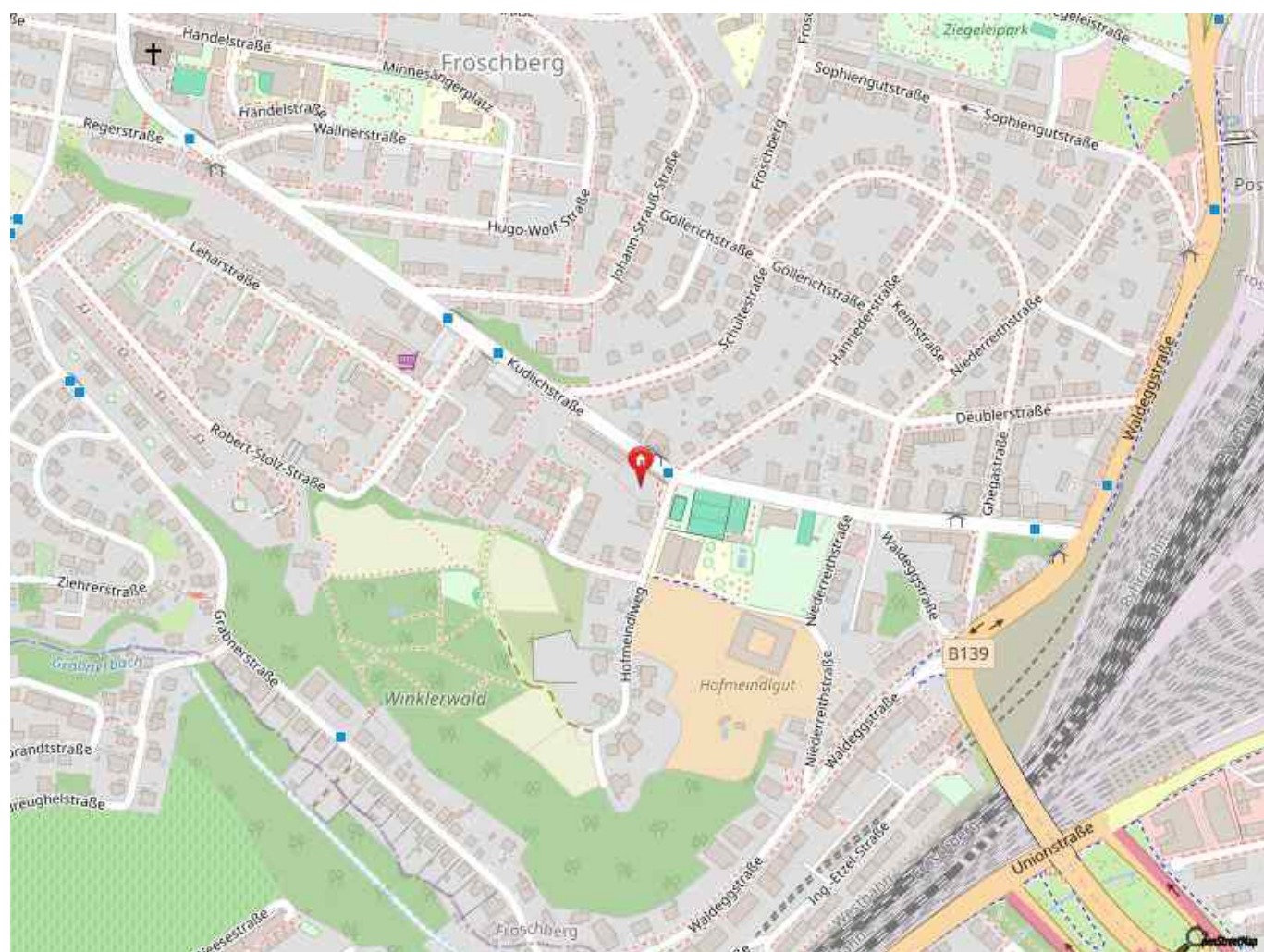
Mitglied des  
immobilienring.at











## 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 äußeren 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 Besichtigungstermin 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.