

## Garten-Ruhe-Oase am Froschberg



Willkommen!

**Objektnummer: 141/78573**

**Eine Immobilie von Rustler**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	41,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	399.990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,00 €
<b>Heizkosten:</b>	41,33 €
<b>USt.:</b>	22,57 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	18,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner

### Patrick Schmoll

Rustler Immobilientreuhand

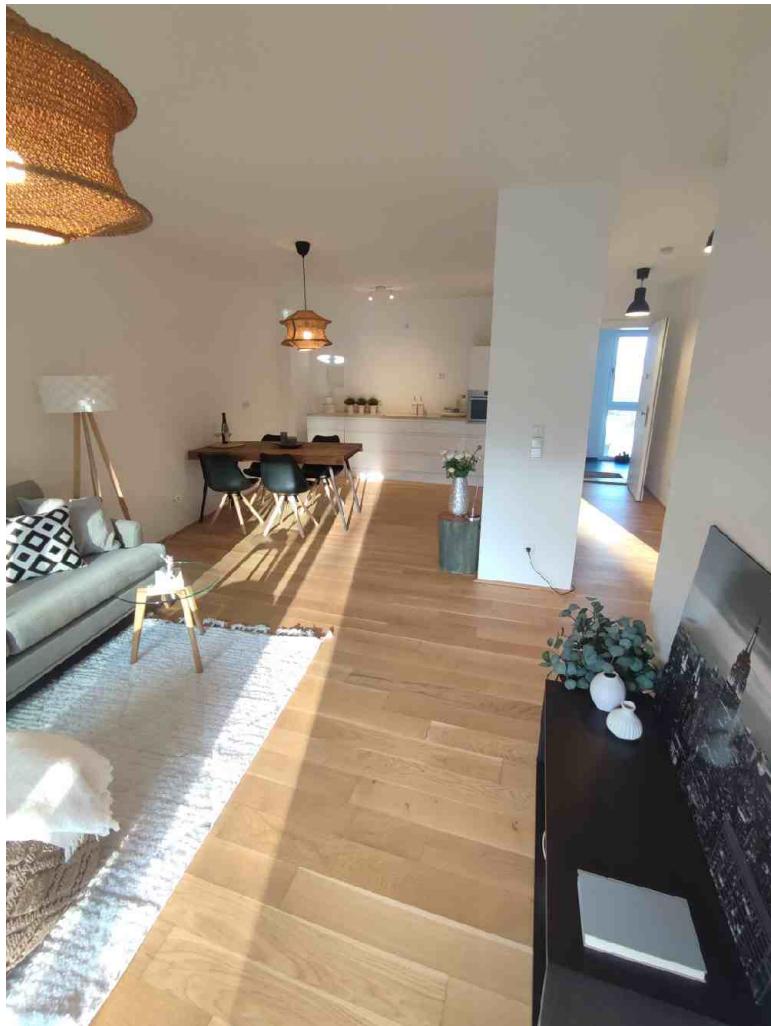
T +43 732908180374  
H +43 676 834 34 374

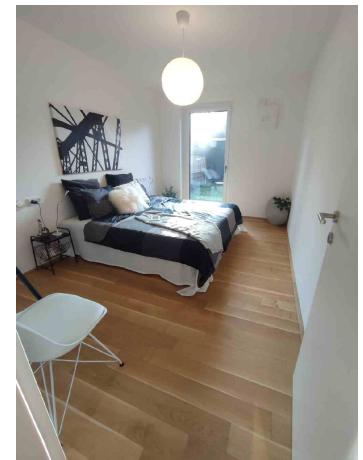
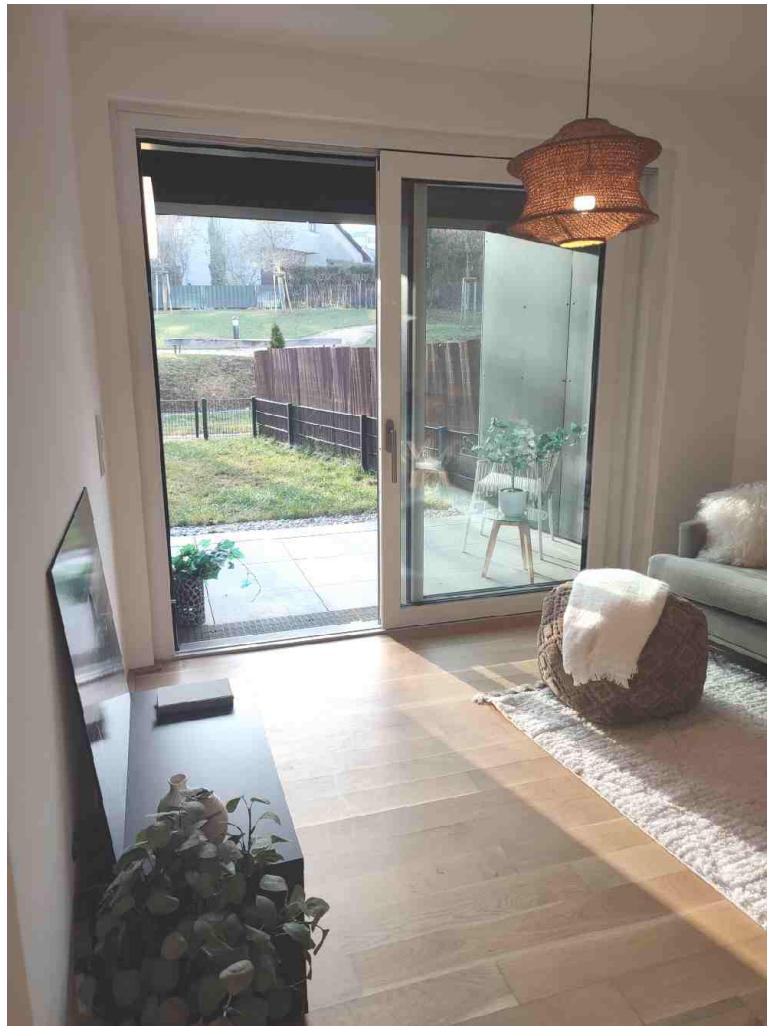
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

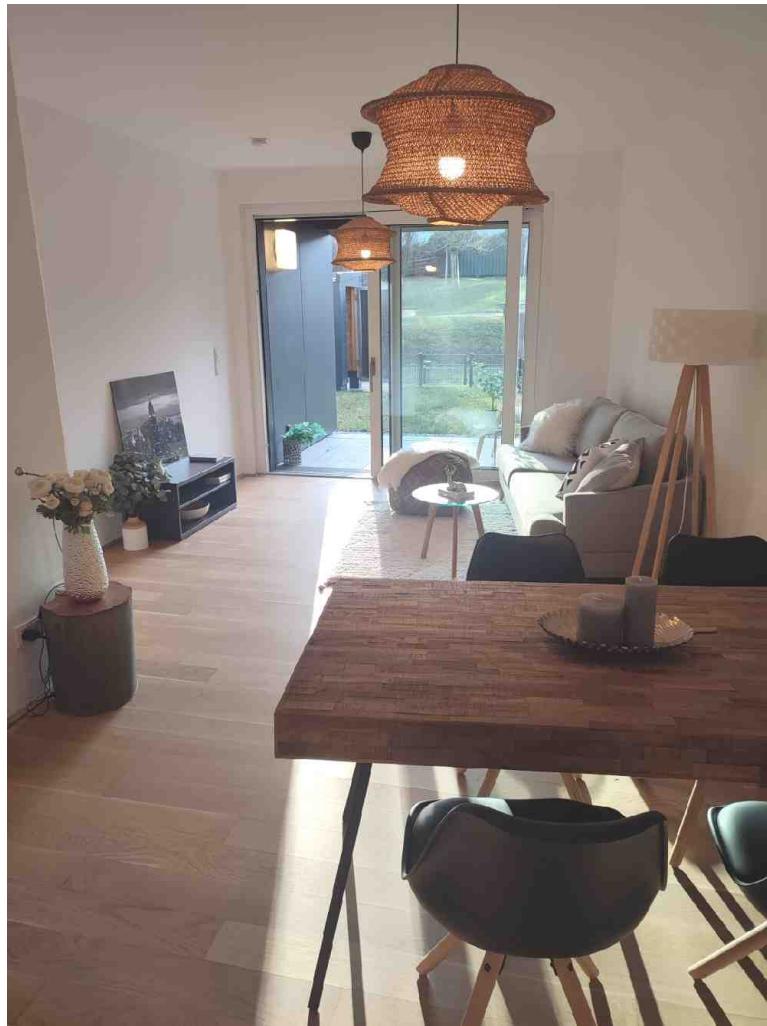


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Die dargestellte Gestaltung ist nur vereinzelt dargestellt. Reale Nutzung vorbehalten. Die Mietpreise (inkl. Küche und Bad) sind mit 10% zu verstehen und enthalten keine Betriebs-, Gas-, Leihnebenkosten und Verbrauch. Die Raum- und Wohneinheiten sowie Komplexe sind einzeln abzuschätzen und nicht gemeinsam zu kalkulieren. Einzelne Teile können sich zulasten der anderen Räume auswirken. Abweichungen von den Angaben für Maße und Mängelabstand sind zu berücksichtigen. Nach dem Kauf oder einer Mietverlängerung kann die tatsächliche Nutzung von den hier dargestellten unterscheiden. Für die Anfertigung von Entwürfen sind Nutzungsmaße maßgeblich. Reale Lagerverhältnisse und Baumaßnahmen, zu Gunsten Bebauungspläne, Bauaufsichts- und kommunaler Maßnahmen vorbehaltlich.

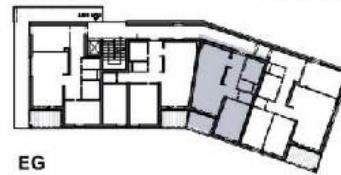


## FROSCHBERG FLATS

Kudlichstraße 27, 4020 Linz

### ERDGESCHOSS TOP 3

WOHNFLÄCHE:	54.91m <sup>2</sup>
LOGGIA:	6.25m <sup>2</sup>
GARTEN INKL. GERÄTESCHUPPEN:	41.90m <sup>2</sup>
GERÄTESCHUPPEN (3.60m <sup>2</sup> )	
KELLERABTEIL:	5.30m <sup>2</sup>
ERSTELLT:	30.11.2022

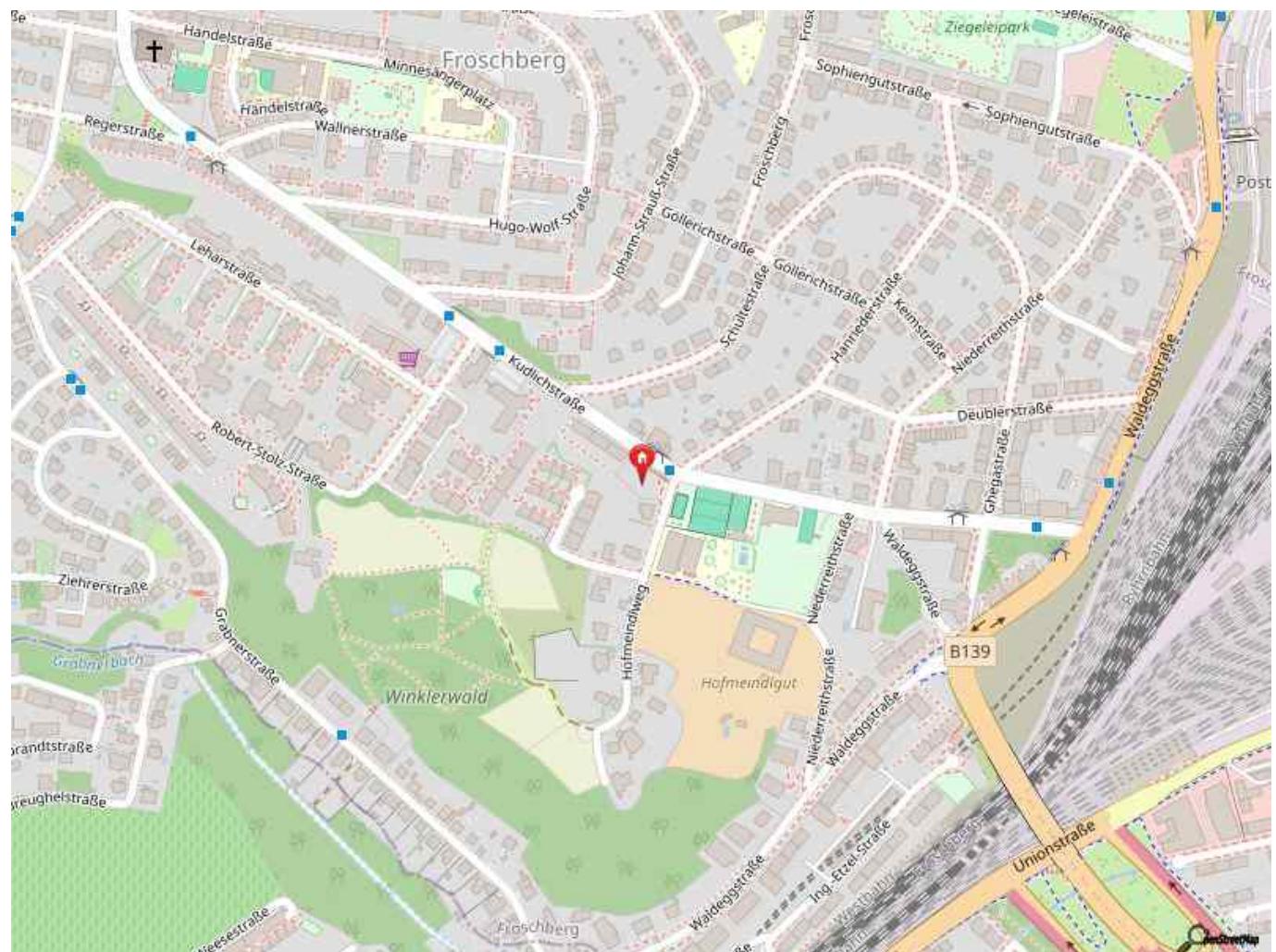


Ein Projekt der AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE



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 2 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 mit ca. 42 m<sup>2</sup> 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