

**ERSTBEZUG! Hochwertige & klimatisierte  
Penthouse-Maisonette-Wohnung im Zentrum von Linz zu  
verkaufen!**



Bsp. Wohn-/Ess-/Kochbereich I - Visualisierung – Einrichtung mittels KI ergänzt

**Objektnummer: 6271/22787**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	117,56 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	712.370,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörster**

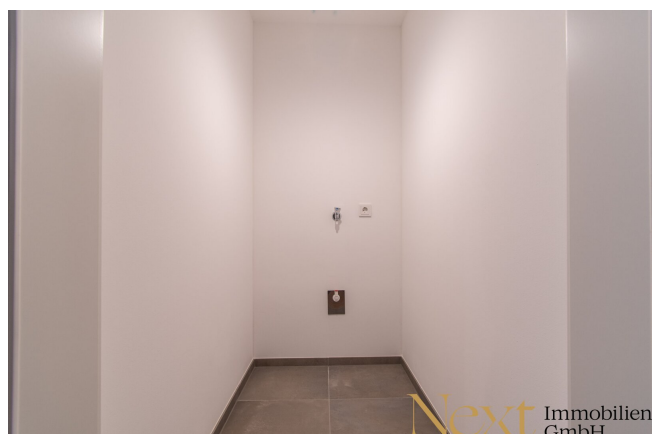
NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80



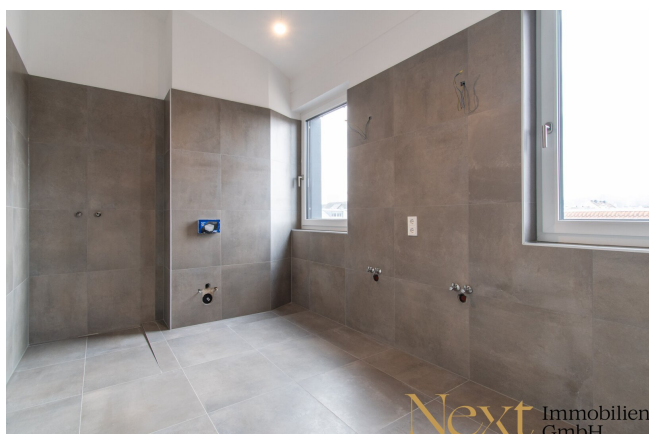












## Objektbeschreibung

Moderne Maisonettewohnung mit zwei Balkonen über den Dächern von Linz zu verkaufen!

Die exklusive Penthouse-Maisonettewohnung erstreckt sich über das 5. Obergeschoß und das Dachgeschoß eines modernen Wohnhauses in Linz und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 117,56m². Durch die durchdachte Raumaufteilung, große Fensterflächen und hochwertige Materialien entsteht ein modernes und elegantes Wohnambiente über den Dächern von Linz. Zwei hofseitige Balkone mit insgesamt ca. 24,92m² eröffnen einen traumhaften Blick über die Linzer Dachlandschaft und erweitern den Wohnraum ideal nach außen.

### RAUMAUFTEILUNG:

#### 5.OG

- Wohn-, Ess- & Kochbereich
- Gästezimmer
- Büro
- Abstellraum
- Gäste-WC
- Balkon

#### 6.OG

- 2x Schlafzimmer
- Badezimmer
- Balkon

Eine Fußbodenheizung, edle Echtholz-Parkettböden, großformatige Feinsteinzeugfliesen, zentrale Wohnraumlüftung, Klimatisierung und ein LOXONE Smart Home System sorgen für



höchsten Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 5,23m<sup>2</sup>. Freistellplätze oder Tiefgaragenplätze (über den Lastenlift erreichbar) können je nach Verfügbarkeit angemietet oder angekauft werden.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zur Linzer Landstraße überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Nahversorger, öffentliche Verkehrsmittel, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Freizeitangebote sind bequem fußläufig erreichbar. Ein sofort verfügbarer Erstbezug, der modernes Wohnen auf höchstem Niveau bietet.

#### KAUFPREIS:

€ 712.370,00

Die Betriebskosten belaufen sich derzeit monatl. auf € 318,78 inkl. USt und die Rücklage auf € 29,39.

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://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 der Käufer 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. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap