

**ERSTBEZUG! Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit gemütlichen Eigengarten in Linz-Urfahr zu verkaufen!**



Drohnenaufnahme

**Objektnummer: 6271/22828**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hagenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	54,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Garten:	5,03 m <sup>2</sup>
Keller:	3,23 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



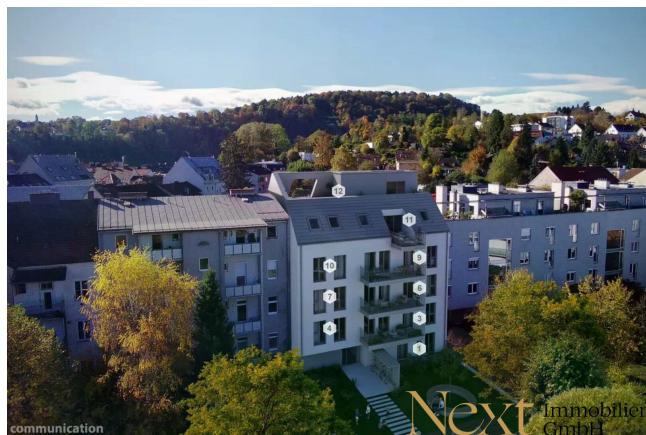
**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH

# Objektbeschreibung

NEUBAU! Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Linz-Urfahr zu verkaufen!

Diese moderne Gartenwohnung befindet sich in einem hochwertigen Neubauprojekt in ruhiger Innenhoflage in Linz-Urfahr und bietet ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Auf ca. 51,44m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bietet direkten Zugang zur ca. 9,87m<sup>2</sup> großen Terrasse sowie zum ca. 5,03m<sup>2</sup> großen Eigengarten im Innenhof – ideal zum Entspannen im Freien.

Das gemütliche Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse. Das modern und zeitlos ausgestattete Badezimmer bietet eine Dusche, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich stehen eine separate Toilette und ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Der Wohnung ist ein ca. 3,23m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zugeordnet.

## RAUMAUFTEILUNG:

- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer
- Vorraum
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum

Die attraktive Lage verbindet eine ausgezeichnete urbane Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnung eignet sich sowohl ideal für Eigennutzer als auch als wertbeständige Anlegerimmobilie

#### **KAUFPREIS EIGENNUTZER schlüsselfertig:**

- € 339.000,00

#### **KAUFPREIS ANLEGER schlüsselfertig:**

- € 305.100,00 zzgl. 20% USt

#### **KAUFNEBENKOSTEN:**

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Kosten für die Vertragserrichtung und -abwicklung
- Kosten für notarielle Beglaubigung, evtl. erforderliche Barauslagen und Finanzierungskosten
- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Hinweis: Die angegebenen m<sup>2</sup>-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert. Die 3D-Visualisierungen sind symbolisch und können Ausstattungen, Farben oder Materialien zeigen, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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 die KäuferIn 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap