

**Charmante 2-Zimmer-Neubauwohnung mit sonnigem  
Eigengarten in Urfahr Bestlage zu verkaufen!**



Musterfoto - Visualisierung Schlafzimmer

**Objektnummer: 6271/22816**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Baptist-Reiter-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	64,05 m²
Zimmer:	2
Garten:	66,00 m²
Keller:	7,04 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05











Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

REITER RESIDENZEN - Provisionsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit Privatgarten in Bestlage von Urfahr zu verkaufen!

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64,05m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoß eines neu zu errichtenden Wohnhauses im Zentrum von Urfahr, welches keine Wünsche offen lässt und barrierefrei zugänglich ist.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer
- WC
- Badezimmer inkl. Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- Abstellraum
- Terrasse
- Eigengarten

Der gemütliche Wohn-, Ess- und Kochbereich führt direkt zum westlich ausgerichteten, ca. 66,00m<sup>2</sup> großen Privatgarten.

Derzeit können noch sämtliche Sonderwünsche (gegen Aufpreis) bzgl. Ausstattung und teilweise Raumaufteilung, sofern baulich möglich, berücksichtigt werden!

Das Badezimmer, das WC, der Abstellraum und der Vorraum werden mit zeitlosen Fliesen lt.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) versehen, während die Wohn- und Schlafräume mit hochwertigem Dielenparkettboden (Farbe lt. BAB wählbar) ausgestattet werden.

Die dreifach verglasten Holz-Alufenster und Terrassentüren werden zudem überall mit elektrisch betriebenen Raffstores versehen.

Das gesamte Wohngebäude wird über eine effiziente Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher beheizt, wobei die Wärme gleichmäßig über eine Fußbodenheizung verteilt wird.

In den heißen Sommermonaten sorgt eine integrierte Fußbodenkühlung für ein angenehmes Raumklima.

Eine Photovoltaikanlage zur Speicherung für den Allgemeinstrom rundet das Angebot ab.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits im Kaufpreis inkludierte Kellerabteil, welches ausreichend Stauraum bietet.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsräume wie ein Wasch- bzw. Trockenraum sowie ein Kinderwagenabstellraum für alle BewohnerInnen zugänglich.

In der hauseigenen Tiefgarage haben Sie die Möglichkeit Ihr Fahrrad abzustellen.

Die jüngsten BewohnerInnen dürfen sich über einen hauseigenen Kinderspielplatz erfreuen.

Der Wohnung ist bereits ein Tiefgaragenplatz (Nr. 2) zugeordnet, welcher noch nicht im Kaufpreis enthalten und separat zu € 34.900,00 mit anzukaufen ist.

Eine E-Ladestation kann durch den/die KäuferIn nachgerüstet werden, die Leerverrohrungen werden seitens VerkäuferIn vorbereitet.

Das Projekt liegt im Herzen von Urfahr und ist harmonisch in eine grüne, naturnahe Umgebung eingebettet. Zahlreiche Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung an sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeitangebote. Sowohl die Linzer Innenstadt (Landstraße) als auch das Einkaufszentrum LentiaCity sind in wenigen Autominuten oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

KAUFPREIS schlüsselfertig:

€ 349.000,00

Der Verkauf erfolgt gemäß den Bestimmungen des Bau trägervertragsgesetzes (BTVG) - Ratenplan B.

KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,6% des Kaufpreises zzgl. USt
- Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen etc.

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!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von der/dem AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sämtliche Preise sind Fixpreise. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem/der VermittlerIn und der/dem AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum



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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <750m  
Krankenhaus <2.750m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <1.000m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap