

**ERSTBEZUG! Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit  
gemütlichen Balkon in Linz-Urfahr zu verkaufen!**



Wohn-/Essbereich I - KI-Visualisierung

**Objektnummer: 6271/22878**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	59,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Keller:	3,19 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	424.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

NEUBAU! Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Linz-Urfahr zu verkaufen!

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

Auf ca. 59,08m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bietet direkten Zugang zum ca. 12,12m<sup>2</sup> großen Balkon - ideal zum Entspannen im Freien.

Eines der gemütlichen Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Balkon. Das modern und zeitlos ausgestattete Badezimmer bietet eine Dusche, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Zusätzlich steht eine separate Toilette zur Verfügung.

Der Wohnung ist ein ca. 3,19m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zugeordnet.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Büro
- Vorraum
- Badezimmer
- WC

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:**

- € 424.900,00

**KAUFPREIS ANLEGER schlüsselfertig:**

- € 382.410,00 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.

Hinweis: Die möblierten Bilder im Exposé sind Visualisierungen und wurden mittels KI ergänzt.

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