# NEUBAU - Baustart in KW 47! Attraktive 2-Zimmer-Gartenwohnung in begehrter Urfahraner Bestlage zu verkaufen!



Musterfoto - Badezimmer

**Objektnummer: 6271/22811**

**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:** | 84,45 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 71,00 m² |
| **Keller:** | 9,38 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |
| **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


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next
Immobilien
GmbH


Next
Immobilien
GmbH


Next
Immobilien
GmbH

# Objektbeschreibung

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

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 84,45m² 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 mit Schrankraum

- Badezimmer inkl. Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper

- Separate Toilette

- Abstellraum

- Loggia/Terrasse

- Eigengarten

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie das Schlafzimmer führen direkt zur ca. 6,30m² großen Loggia bzw. 3,70m² großen Terrasse mit Zugang zum herrlichen ca. 71m² großen Privatgarten.

Je nach Baufortschritt können Sonderwünsche (gegen Aufpreis) berücksichtigt werden!

Das Badezimmer und die separate Toilette werden mit zeitlosen Fliesen lt. Bau- und

Ausstattungsbeschreibung (BAB) versehen, während alle anderen Räumlichkeiten wie 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.

Ein Tiefgaragenplatz ist noch nicht im Kaufpreis inkludiert und kann separat zu € 34.900,00 angekauft werden.

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 Einkaufs-möglichkeiten, 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:

€ 499.000,00

Der Verkauf erfolgt gemäß den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (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 m²-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

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**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