

**FÜR ANLEGER! Ideale 2-Zimmer-Wohnung mit herrlichem
Eigengarten in Urfahr Bestlage zu verkaufen!**



Musterfoto - Visualisierung Kinderzimmer

Objektnummer: 6271/22964

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 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	71,00 m ²
Keller:	9,38 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	413.850,00 €
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







Objektbeschreibung

REITER RESIDENZEN - Provisionsfreie 2-Zimmer-Anlegerwohnung 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.

Derzeit können noch sämtliche Sonderwünsche (gegen Aufpreis) bzgl. Ausstattung und teilweise Raumaufteilung, sofern baulich möglich, 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 € 31.061,00 netto zzgl. USt 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 Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeitangebote. Sowohl die Linzer Innenstadt (Landstraße) als auch das Einkaufszentrum LentiaCity sind in wenigen Autominuten oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

NETTOKAUFPREIS schlüsselfertig:

€ 413.850,00 netto zzgl. USt

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

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