

# **BESTLAGE FROSCHBERG – Stilvolles Wohnen auf 4 Zimmern mit Loggia und Garage**

**VKB**  **IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 5089**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

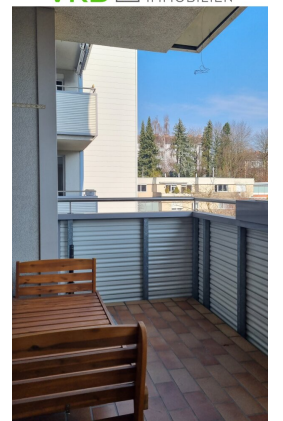


### Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



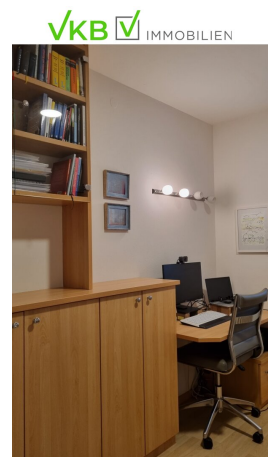




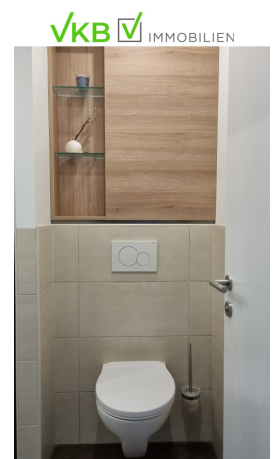














Interesse an weiteren  
Informationen oder einer  
Besichtigung?

**Jetzt anfragen!**

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

+43 676 83 667 780

mario.zoidl@vkb-bank.at





## Objektbeschreibung

Diese exklusive 4-Zimmer-Eigentumswohnung am Froschberg, vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine idyllische Wohnlage zu einem stimmigen Gesamtpaket. Auf rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer ca. 5 m<sup>2</sup> großen Loggia bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept und hohen Wohnkomfort für Paare und Familien.

Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und begeistert mit einer stilvollen, maßgefertigten Tischler-Innenausstattung. Sämtliche Einbaumöbel wurden individuell geplant und perfekt auf die Räume abgestimmt. Das Ergebnis ist ein elegantes, zeitloses Wohnambiente mit klarer Linienführung und hoher Funktionalität.

Eine thermische Sanierung (2003) sorgt in Kombination mit wärmegeämmter Fassade und hochwertigen Doppelglasfenstern für ausgezeichneten Wärmeschutz, hervorragende Energieeffizienz und ein ganzjährig angenehmes Wohnklima.

### Wohnkomfort & Ausstattung

- Rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ideal aufgeteilt in 4 gut geschnittene Zimmer
- Ca. 5 m<sup>2</sup> große Loggia in Ostlage mit angenehmem Blick ins Grüne
- Hochwertige, maßgefertigte Tischler:innen-Einbauten
- Thermisch saniertes Wohnhaus (2003)
- Doppelverglaste Fenster mit gutem Wärmeschutz
- Rollläden an sämtlichen Fenstern
- Badezimmer mit Badewanne
- Lage im 2. Obergeschoss, bequem mit Lift erreichbar
- Eigene, absperrbare Garage

- Zusätzliche allgemeine Parkflächen direkt vor dem Objekt
- Praktisches Kellerabteil für extra Stauraum

Modern ausgestattetes Badezimmer mit komfortabler Badewanne. Eine Glasschiebetür trennt den WC-Bereich stilvoll vom restlichen Bad und sorgt für Privatsphäre bei gleichzeitig offener Raumwirkung.

Die ostseitig ausgerichtete Loggia wird am gesamten Vormittag von warmem Sonnenlicht durchflutet und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die eigene, absperrbare Garage. Sie bietet nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern zusätzlichen Komfort und Schutz bei jeder Witterung.

Die Kombination aus moderner Wohnqualität, energieeffizienter Bauweise, durchdachter Raumaufteilung und idyllischer Lage macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort mit langfristigem Wohnwert.

### **Verkaufspreis:**

Euro 445.000,-

### **Betriebskosten:**

Vorschreibung stand 01.01.2026 - 312,35€ + 35,06€ ( Garage )

### **Rücklagen:**

Stand per 31.12.2024 - Guthaben -38.805,55€

### **Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

## **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Die zum Teil eingesetzten Bildoptimierungen erfolgten unter Verwendung moderner KI-gestützter Technologien.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap