

**Exklusive 2–3-Zimmer-Innenstadtwohnung mit luxuriöser
Ausstattung & modernem Design in Linz zu verkaufen!**



Vorraum/Garderobe

Objektnummer: 6271/22950

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Nutzfläche:	100,91 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 139,80 kWh / m ² * a
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 Verfügung.







Objektbeschreibung

In begehrter Innenstadtlage von Linz präsentiert sich diese außergewöhnlich hochwertig sanierte Wohnung als stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Wohnliebhaber. Die Immobilie vereint moderne Architektur, edle Materialien und durchdachte Raumplanung auf harmonische Weise – ein Wohnkonzept, das Ästhetik und Funktionalität perfekt miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger, repräsentativer Vorraum mit maßgefertigter Tischler-Garderobe und elegant integrierten Stauraumlösungen. Die hochwertige Terrazzo-Optik der Böden setzt sich konsequent fort und unterstreicht den architektonischen Charakter der Wohnung.

Das Herzstück bildet der beeindruckende, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Designküche. Großzügige Fensterflächen, ein markanter Erker sowie eine durchdachte Lichtplanung mit indirekter LED-Beleuchtung schaffen ein lichtdurchflutetes, stimmungsvolles Ambiente. Eine architektonisch gestaltete Akustikdecke sorgt nicht nur für ein optisches Highlight, sondern auch für ein angenehmes Raumgefühl.

Der edle Fischgrät-Parkettboden verleiht dem Wohnraum zeitlose Eleganz. Die maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten fügt sich nahtlos in das stilvolle Gesamtbild ein. Raffinierte Details wie integrierte Vitrinenelemente und flächenbündige Fronten unterstreichen den exklusiven Anspruch. Teilweise vorhandene elektrische Raffstores bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Das großzügig dimensionierte Schlafzimmer überzeugt durch seine Weitläufigkeit und Flexibilität. Dank bereits vorhandener baulicher Vorrichtungen besteht hier die attraktive Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand ein drittes Zimmer zu schaffen – ideal als Kinderzimmer, Büro oder separater Ankleidebereich. Diese Option eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und steigert nachhaltig den Wohnwert der Immobilie.

Ein rund ca. 5,75 m² großer, westseitig ausgerichteter Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, die Abendsonne in angenehmer, urbaner Atmosphäre zu genießen.

Das stilvolle Badezimmer präsentiert sich als moderne Wellness-Oase mit großzügiger Walk-in-Dusche, hochwertigem Waschtisch samt maßgefertigtem Unterbau sowie Waschmaschinenanschluss. Edle Oberflächen in Terrazzo-Optik verleihen dem Raum eine elegante, zeitlose Note. Ein separates WC mit Bidet rundet das hochwertige Raumangebot ab.

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Linz und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsverbindungen, Schulen sowie Naherholungsräume sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus urbaner Nähe

und angenehmem Wohnumfeld macht diesen Standort besonders lebenswert.

KAUFPREIS:

auf Anfrage

Die Betriebskosten inkl. Rücklagen belaufen sich derzeit monatl. auf ca. € 288,46 inkl. USt.

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Bei Bedarf besteht zudem die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz im Gebäude schräg gegenüber anzumieten.

Die Kosten belaufen sich auf monatlich ca. € 107,66 inkl. Betriebskosten und USt.

einmalige Zahlung einer gesetzlichen Vergebühung von ca. € 38,76

Kaution PP € 320,00

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter 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 der Käufer 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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap