

**Neubau! 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Garten
in WILHERING zu verkaufen.**



Wohn- & Essbereich I

Objektnummer: 6271/22981

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4073 Wilhering
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	78,91 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	29,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	615.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



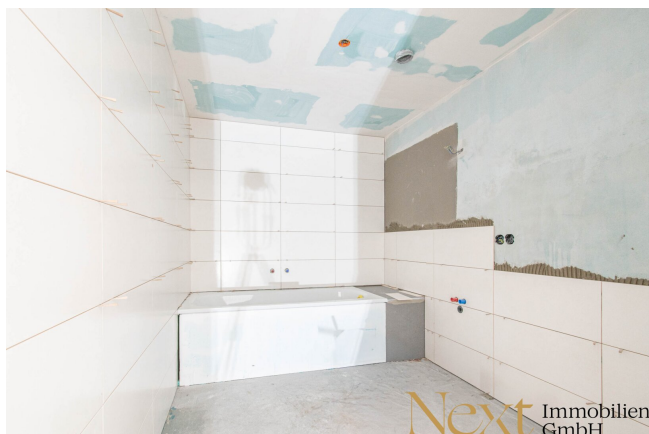
Emelie Hemmelmeir

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

H +43 664 401 98 93

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Next Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

DONAUBLICK WILHERING - 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Garten in Wilhering zu verkaufen!

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78,91 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Neubauprojekts im Zentrum von Wilhering. Die Fertigstellung ist für August 2026 geplant. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie barrierefreien Zugang.

Sie wohnen ruhig und naturnah in attraktiver Lage, während das Zentrum von Linz in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar ist.

Der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie die beiden Schlafzimmer bieten direkten Zugang zur großzügigen, ca. 29,18 m² großen Terrasse und zum ca. 29 m² großen Eigengarten – ein besonders begehrtes Highlight dieser Einheit. Durch die terrassenförmige Hanglage genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre sowie den charakteristischen „Weitblick“, der diesem Projekt seinen Namen gibt.

Edles Holzparkett in den Wohnräumen sowie weiß gespachtelte Wand- und Deckenoberflächen sorgen für ein zeitlos elegantes Ambiente. Das Badezimmer überzeugt mit großformatigen Fliesen, Badewanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss.

Moderne Kunststofffenster mit Alu-Deckschale, elektrisch bedienbare Raffstores sowie eine Video-Sprechanlage bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Beheizt wird das Gebäude mittels energieeffizienter Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Eine Leerverrohrung für Klimageräte sowie die Vorbereitung für eine KNX-Steuerung sind bereits vorgesehen.

Die großzügige Terrasse mit Feinsteinzeugbelag, frostsicherem Wasseranschluss und privatem Eigengarten erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft zusätzliche Lebensqualität.

Die Lage zwischen Linzer Straße und Uferweg verbindet Ruhe, Naturnähe und unmittelbare Donau-Nähe mit schneller Anbindung an Linz – ideal für alle, die Stadt und Natur perfekt kombinieren möchten.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich

- Abstellnische
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer inkl. Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Terrasse
- Eigengarten

KAUFPREIS schlüsselfertig:

€ 615.800 brutto

2x Tiefgaragenplätze müssen zusätzlich zu je € 30.000,- angekauft werden.

Betriebskosten Wohnung:

Das Betriebskosten-Akonto wird mit monatl. ca. € 180,18 inkl. USt

Das Heizkosten-Akonto wird mit monatl. ca. € 65,52 inkl. USt.

Das monatl. Rücklagen-Akonto beläuft sich auf ca. € 83,64.

Die monatl. Verwaltungs-Akonto beläuft sich auf ca. € 32,60 inkl. USt.

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Betriebskosten Tiefgaragenplatz:

Die monatl. Betriebskosten für einen Tiefgaragenplatz belaufen sich auf monatl. ca. € 14,40 inkl. USt.

Anteile:

81/732 - Wohnung

Auch eine an Anmietung der Wohnung ist möglich. Auf Wunsch übermitteln wir Ihnen gerne ein separates Exposé.

KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt
- Kosten für notarielle Beglaubigung, evtl. erforderliche Barauslagen und Finanzierungskosten
- Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt des Kaufpreises

Hinweis: Die angegebenen m²-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert.

Wir freuen uns auf 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. 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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap