

**ERSTBEZUG! Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit
Terrasse und wunderschönem Donaublick zu verkaufen!**



Wohn- & Essbereich I

Objektnummer: 6271/22992

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	78,87 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,03 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,65
Kaufpreis:	614.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Michaela Jahn

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80







Objektbeschreibung

DONAUBLICK WILHERING – 3-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Terrasse und Donaublick in Wilhering zu verkaufen!

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78,87m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts im Zentrum von Wilhering, dessen Fertigstellung für August 2026 vorgesehen ist. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie einen barrierefreien Zugang und bietet somit höchsten Wohnkomfort. Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung – das Zentrum von Linz ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie beide Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zur rund 27,94m² großen Terrasse. Diese überzeugt mit einem einzigartigen Blick auf die Donau sowie auf das Schloss Ottensheim und zählt zu den besonderen Highlights der Wohnung.

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

Moderne Kunststofffenster mit Alu-Deckschale, elektrisch bedienbare Raffstores und eine Video-Sprechanlage bieten zusätzlichen Komfort.

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 und frostsicherem Wasseranschluss erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft zusätzliche Lebensqualität.

Der Wohnung sind zwei Tiefgaragenplätze zugeordnet, welche noch nicht im Kaufpreis enthalten und separat zu je € 30.000,00 brutto anzukaufen sind.

Die Lage zwischen Linzer Straße und Uferweg verbindet Ruhe, Naturnähe und direkte Donau-Nähe mit einer schnellen Anbindung ins Zentrum von Linz – ideal für alle, die Stadt und Natur perfekt kombinieren möchten.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 2 Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- Badezimmer inkl. Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum
- Terrasse

KAUFPREIS Wohnung schlüsselfertig:

€ 614.900,00

Die aktuellen monatl. Betriebskosten für die Wohnung belaufen sich derzeit auf € 245,93 inkl. USt und die Rücklage auf € 83,60.

Das monatl. Heizkosten-Akonto beläuft sich derzeit auf € 66,36 inkl. USt.

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

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 -abwicklungskosten Rechtsanwalt/Notar
- 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 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. 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

Krankenhaus <3.000m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap