

**Neuwertige, ca. 100m<sup>2</sup> große Wohnung mit sonniger Loggia und hochwertiger Ausstattung in Altenberg bei Linz zu verkaufen!**



Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 6271/23052**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4203 Altenberg bei Linz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	99,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,60 €
<b>USt.:</b>	15,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3





Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer neuwertigen Wohnanlage, welche 2024 fertiggestellt wurde, und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Auf rund 80m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Loggia bietet die Wohnung insgesamt 2,5 Zimmer (inkl. flexibel nutzbarem Büro) und eignet sich ideal für Singles, Paare und auch kleine Familien.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird und direkten Zugang zur Südwestloggia bietet. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien mit angenehmer Ausrichtung.

Eine hochwertige Einbauküche in zeitlosem Weiß, ausgestattet mit Markengeräten von AEG sowie einem BORA Abluftsystem, fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und unterstreicht den modernen Wohnkomfort.

### **Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:**

- Vorraum
- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer
- Büro
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Abstellraum

### **Die Wohnung überzeugt zudem durch folgende hochwertige Ausstattung:**

Edle Eichen-Landhausdielen in den Wohnräumen sorgen für höchsten Wohnkomfort. Ein angenehmes Raumklima wird durch die Beheizung mittels Fernwärme sowie Kühlung durch ein Split-Klimagerät im Vorraum gewährleistet, dessen Außengerät sich am Dach befindet. Elektrischer Sonnenschutz und Fliegengitter ergänzen das durchdachte Ausstattungskonzept.

Die bestehende Einbauküche, die Garderobe sowie die Badezimmer- und WC-Möblierung sind bereits im Kaufpreis inkludiert und runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Ein eigenes Kellerabteil inkl. Stromanschluss, ein Lift im Haus sowie allgemeine Flächen wie ein Fahrradraum, Trockenraum und Kinderwagenraum bieten zusätzlichen Komfort.

Für zusätzlichen Komfort sind bereits zwei Stellplätze zugeteilt, welche mit der Wohnung mitverkauft werden:

-Garagenstellplatz zu € 9.500,00 brutto

-Freistellparkplatz zu € 5.500,00 brutto

Die Lage in Altenberg bei Linz überzeugt durch eine perfekte Kombination aus Ruhe und Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Kindergarten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig ist die Anbindung nach Linz hervorragend, wodurch sowohl Pendler als auch Ruhesuchende profitieren.

Ein Kinderspielplatz befindet sich zudem nur wenige Schritte vom Gebäude entfernt und unterstreicht die Familienfreundlichkeit der Wohnanlage.

**KAUFPREIS: € 380.000,00 inkl. Tiefgaragenparkplatz und Freistellparkplatz**

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich derzeit auf € 167,86 inkl. USt und die Rücklage auf monatlich € 50,27.

Die Heizkosten werden derzeit mit monatlich € 57,76 und die Warmwasserkosten mit € 35,30 vorgeschrieben, wobei die endgültige Abrechnung verbrauchsabhängig erfolgt.

Die monatlichen Kosten für die Tiefgarage betragen derzeit € 32,26 brutto inkl. Rücklage und € 9,27 brutto inkl. Rücklage für den Abstellparkplatz.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://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 die KäuferIn 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](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <5.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap