Zentrale und moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Loggia im 6.OG in Urfahr zu verkaufen!



Wohnbereich I (KI möbliert)

Objektnummer: 6271/23043

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1994
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	63,04 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	153,70 €
Heizkosten:	4,41 €
USt.:	16,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Jahn

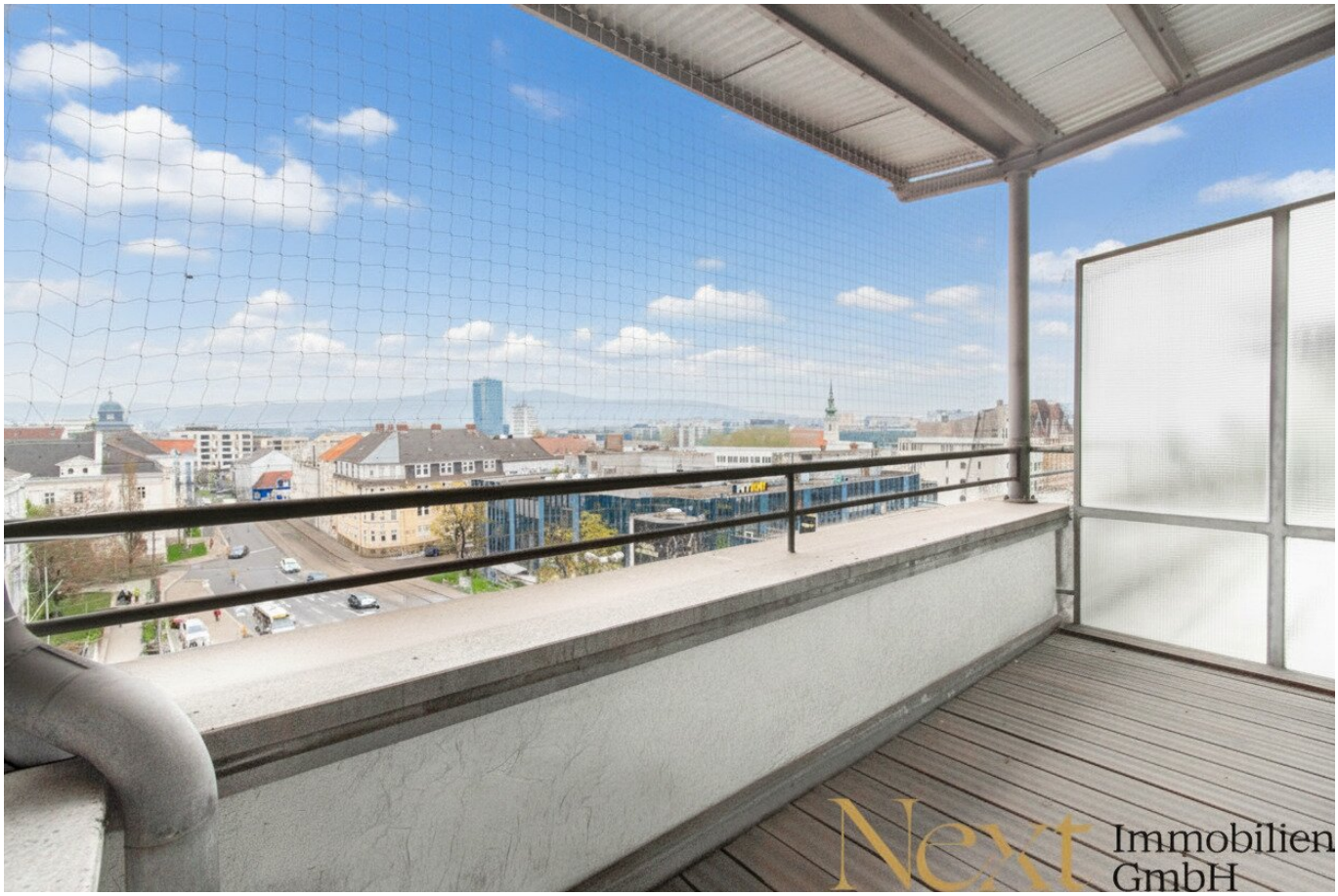
NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80


Next
Immobilien
GmbH


Next
Immobilien
GmbH


Next
Immobilien
GmbH



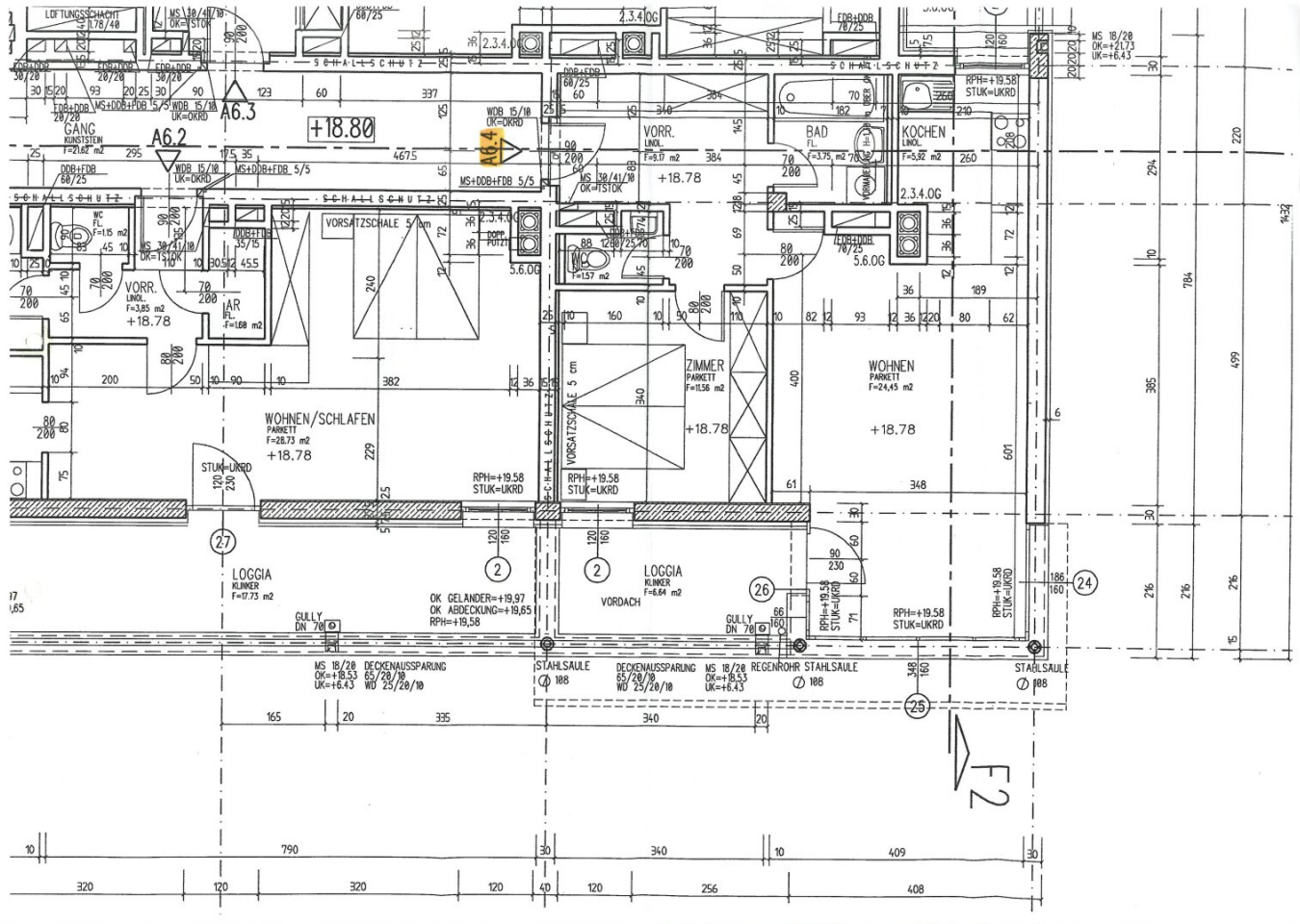





Next Immobilien GmbH




Next Immobilien GmbH


GANG
KUNSTSTEIN
F=21,62 m2
+18.80
A6.2
A6.3
A6.4
VORR.
LINOL.
F=3,85 m2
+18.78
WC
FL.
F=1,15 m2
VORR.
LINOL.
F=8,17 m2
+18.78
BAD
FL.
F=3,75 m2
KOCHEN
LINOL.
F=5,82 m2
WOHNEN/SCHLAFEN
PARKETT
F=28,73 m2
+18.78
ZIMMER
PARKETT
F=11,56 m2
+18.78
WOHNEN
PARKETT
F=24,45 m2
+18.78
LOGGIA
KLINKER
F=17,73 m2
LOGGIA
KLINKER
F=6,84 m2
VORDACH
VORSATZSCHALE 5 cm
DOPP. PUTZ
LOFTUNGSSCHACHT
OK=STOK
WDB 15/10
OK=OKRD
UK=OKRD
MS+DDB+FDB 5/5
MS 30/41/10
OK=ITSTOK
DDB+FDB 35/15
DDB+FDB 60/25
FDB+DDB 70/25
5.6.0G
2.3.4.0G
RPH=+19.58
STUK=UKRD
STUK=UKRD
OK GELÄNDER=+19,97
OK ABDECKUNG=+19,65
RPH=+19,58
GULLY
DN 70
MS 18/20
OK=+21,73
UK=+6.43
MS 18/20 DECKENAUSSPARUNG
OK=+18,53
UK=+6.43
65/20/10
WD 25/20/10
STAHLSAULE
Ø 188
DECKENAUSSPARUNG
65/20/10
WD 25/20/10
MS 18/20 REGENROHR STAHLSAULE
OK=+18,53
UK=+6.43
STAHLSAULE
Ø 188
F2
790
340
409
320
120
320
120
40
120
256
408
165
20
335
340
20

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in zentraler Urfahr-Lage zu verkaufen!

In einer sehr zentralen Lage von Linz-Urfahr gelangt diese gut geschnittene Eigentumswohnung mit rund 63,04 m² Wohnfläche sowie einer Ostloggia mit ca. 6,64 m² zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem eine neue Einbauküche installiert, hochwertige Bodenbeläge verlegt sowie sämtliche Räume neu ausgemalt.

Dadurch präsentiert sich die Einheit in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand – ein zusätzlicher Investitionsbedarf besteht aktuell nicht, was sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger einen klaren Vorteil darstellt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Wohnatmosphäre. Die optisch abgetrennte Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Die erhöhte Lage gewährleistet zudem eine gute Belichtung und einen angenehmen Ausblick.

Die Loggia als zusätzlicher Außenbereich stellt einen klaren Mehrwert dar – sowohl für Eigennutzer als auch in der Vermietung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Großzügiger Wohn- und Essbereich inkl. optisch abgetrennter Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC

- Loggia

Dank der Größe und der hervorragenden Lage eignet sich die Wohnung ideal als Starterwohnung für Singles oder Paare sowie als attraktives Anlageobjekt mit sehr guter Vermietbarkeit. Der kompakte Grundriss ermöglicht zudem geringe laufende Kosten.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einem zentralen Linzer Stadtteil von Urfahr – einer Lage, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität ideal verbindet. Die unmittelbare Umgebung bietet eine hervorragende Nahversorgung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in direkter Nähe und ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit des Linzer Stadtzentrums sowie weiterer Stadtteile.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von einem vielfältigen Freizeitangebot: Die Donau mit ihren Rad- und Spazierwegen, Grünflächen sowie diverse Sport- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein und erhöht zusätzlich die Wohn- und Freizeitqualität.

KAUFPREIS: € 229.000,00

KAUFNEBENKOSTEN:

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Kosten für Vertragserrichtungs- und Abwicklungsgebühr

Kosten für notarielle Beglaubigung und Barauslagen

Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt des Kaufpreises

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 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 % 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap