

**Gepflegte 3,5 Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in  
Linz-Urfahr zu verkaufen!**



Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 6271/23044**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	79,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,00 €
<b>Heizkosten:</b>	5,57 €
<b>USt.:</b>	24,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



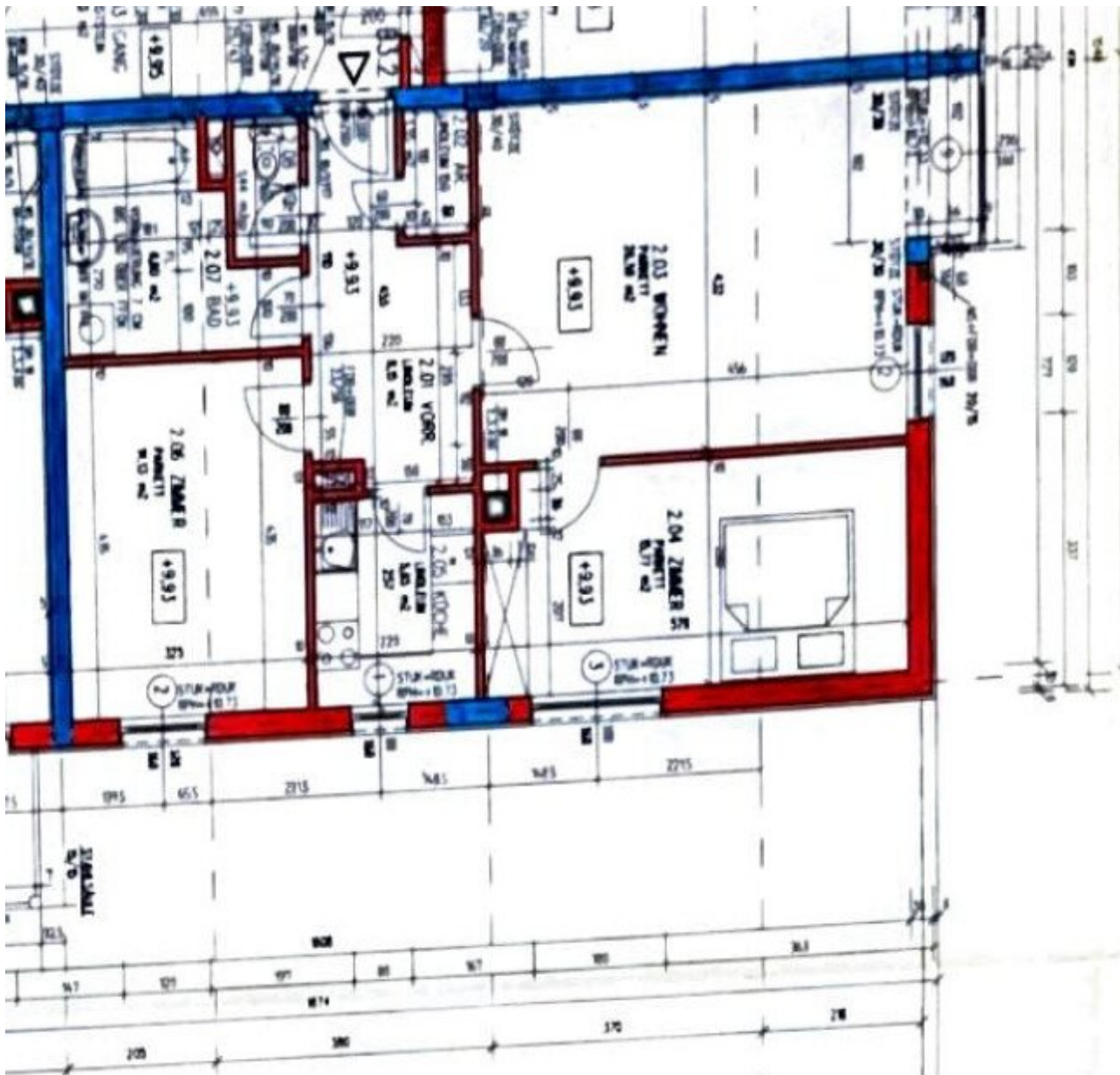
**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80







## Objektbeschreibung

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Urfahr-Lage zu verkaufen!

In einer sehr zentralen Lage von Linz-Urfahr gelangt diese gut geschnittene Eigentumswohnung mit rund 79,59m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Obergeschoß (Lift vorhanden!) zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die abgetrennte Küche befindet sich direkt nebenan und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und lässt sich ideal in den Alltag integrieren. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und unterstreichen den angenehmen Wohnkomfort.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum

**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.

KAUFPREIS: € 285.000,0

**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](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 MieterIn 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](http://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