# Premium Balkonwohnung mit ca. 63 m² | Highlight im Projekt | MAGDA Linz




**Objektnummer: 5753/516647738**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Linzer Straße 36 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4040 Linz |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 63,19 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 38,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 495.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Preis Eigennutzung: € 495.000,– Preis Anlage: € 441.964,29 zzgl. 20 % USt.

**Provisionsangabe:**

Provisionsfrei für Käufer/innen.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilien Bär – Christoph Blank**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär


BAUSTART ERFOLGT.
ANLEGERHIT:
10 Jahre fixe Miete garantiert.
immobilienbär


Magda
contemporary living
Linzer Straße 36 – 4040 Linz
immobilienbär
www.magda.immo


BAUSTART ERFOLGT.
ANLEGERHIT:
10 Jahre fixe Miete garantiert.
immobilienbär


BAUSTART ERFOLGT.
ANLEGERHIT:
10 Jahre fixe Miete garantiert.
immobilienbär


BAUSTART ERFOLGT.
ANLEGERHIT:
10 Jahre fixe Miete garantiert.
immobilienbär


KONTAKTIEREN SIE IHREN PERSÖNLICHEN IMMOBILIENBERATER.
immobilien bär
Christoph Blank BSc.
+43 699 10 15 05 15
christoph.blank@immobaer.at
immobilienbär




**TOP 12**

| | |
|---|---|
| WNF | 63.39 m² |
| FREIBE | 19.05 m² |
| 2 Zimmer Whg | |

# Objektbeschreibung

**Magda - heißt Sie herzlich willkommen**

Magda, wie der Name schon etwas verrät, befindet sich im aufstrebenden Stadtteil St. Magdalena und verbindet die Vorzüge von modernem urbanem Living-Style, ausgezeichneter Konnektivität und gleichzeitig Nähe zu Natur.

Hier entstehen 18 hervorragend geplante und hochwertig ausgestattete Wohneinheiten, welche für Sie zur Eigennutzung oder als Anlegeroption interessant sind.

**Magda´s Wohn(t)räume**

Dabei ist die Synergie aus moderner Architektur, heller & weitläufiger Raumgestaltung in Verbindung mit hohem Wohnkomfort und besten Materialien hervorzuheben. Die Wohnungen befinden sich auf 3 Wohnebenen und sie

fassen zwischen 23m² und 63m² Wohnfläche. Der Großteil der smarten Wohnungen sind mit einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet. Eines haben alle der Wohneinheiten gemeinsam, man genießt einen Blick ins Grüne, denn das Objekt befindet sich direkt am idyllischen Pulvermühlpark.

**Magda`s Komfort**

Zu jeder Wohnung zählt ein eigenes Kellerabteil. Optional sind außerdem Tiefgaragenstellplätze verfügbar. Um in die Wohnung zu gelangen haben Sie 2 Optionen. Sportlich nutzen Sie das Treppenhaus oder einfach und bequem den hausinternen Lift.

**Highlights**

• 18 moderne Wohnungen

• Inkl. Terrasse oder Balkon

• 23m² und 63m² Wohnfläche

• Ideale Lage

- Nähe zur JKU & Digital-Universität Linz

- Nähe zur Donau-Au zum Pleschinger See

- Supermärte, Restaurants, Apotheke, Ärzte usw. in unmittelbarer Umgebung

• Perfekte Verkehrsanbindung

- Linzer Straßenbahn Haltestelle in direkter Umgebung

- A7, B125 und B126 sind in wenigen Fahrminuten erreicht

**Besonders attraktiv präsentiert sich MAGDA auch als vielseitiges Anlageprojekt mit drei durchdachten Nutzungsmöglichkeiten:**

**1. Langfristig vermietet mit planbaren Erträgen**

Eine attraktive Option ist die Vermietung im Rahmen eines langfristigen Mietmodells mit gewerblichem Mieter. Dadurch ergeben sich stabile und planbare Einnahmen über einen längeren Zeitraum.

**2. Heute investieren, morgen selbst nutzen**

Ideal auch als Vorsorgewohnung: Die Einheit kann zunächst klassisch vermietet werden und zu einem späteren Zeitpunkt selbst oder innerhalb der Familie genutzt werden, beispielsweise für Kinder während Studium oder Ausbildung in Linz.

**3. Sofort vermietbar als möblierte Anlegerwohnung**

Alternativ kann die Wohnung hochwertig eingerichtet und bezugsfertig übergeben werden. Dadurch ist eine rasche Vermietung möglich, ohne zusätzlichen Aufwand für Planung, Möblierung oder Ausstattung.

**MAGDA verbindet damit moderne Wohnqualität mit flexiblen Investmentchancen in gefragter Linzer Lage.**

**Magda´s einzigartige Lage**

Die optimale Lage in St. Magdalena bietet alles, was das Herz begehrt. Mit der Straßenbahn, dem Fahrrad oder Auto ist die Linzer Innenstadt schnell erreicht.

Genauso kann in unmittelbarer Nähe aber auch die wunderschöne Natur des Gründbergs, der Linzer Au und des Pleschinger Sees genossen werden. Im direkten Umfeld befinden sich zudem Supermärkte, Restaurants, eine Apotheke, Schulen, Ärzte und ein Hallenbad. Womit diverse Alltagsbedürfnisse hervorragend abgedeckt werden.

Durch verschiedene Stadtentwicklungsprojekte, den etablierten Studienstandort der JKU und sowie der neuen Digital-Universität Linz gilt St. Magdalena als aufstrebender und immer mehr an Beliebtheit gewinnender Stadtteil für Jung und Alt. Nicht zuletzt profitieren Sie in St.

Magdalena vor einer idealen Verkehrsanbindung. Ob über die Autobahn oder die öffentlichen Verkehrsmittel, von hier aus erreichen Sie Ihre Ziele in und um Linz rasch und bequem.

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss zählt zu den stärksten Einheiten des Projekts. Ca. 63,19 m² Wohnfläche, ein ca. 19,40 m² großer Balkon sowie ein hochwertiges Wohngefühl machen diese Wohnung optimal zur Eigennutzung oder als werthaltige Premium-Anlage.

**Preis Eigennutzung:** € 495.000,–

**Preis Anlage:** € 441.964,29 zzgl. 20 % USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <200m
Apotheke <150m
Klinik <2.075m
Krankenhaus <3.150m

**Kinder & Schulen**
Schule <300m
Kindergarten <450m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <125m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <1.400m

**Sonstige**
Bank <100m
Geldautomat <100m
Post <775m
Polizei <1.125m

**Verkehr**
Bus <125m

Straßenbahn <125m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <900m
Flughafen <4.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap