

**Wohnen ohne Kompromisse! Barrierefrei zugängliche  
exklusive 3 Zimmer Wohnung mit Loggia & Tiefgarage in  
Kleinmünchen**



**Objektnummer: 657**

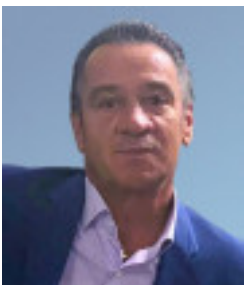
**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	80,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,72 €
<b>Heizkosten:</b>	33,50 €
<b>USt.:</b>	20,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk











IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT









IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22

**immoagentur**  
Immobilien und mehr

Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



## Objektbeschreibung

### Wohnen ohne Kompromisse! Barrierefrei zugängliche exklusive 3 Zimmer Wohnung mit Loggia & Tiefgarage in Kleinmünchen

#### Hinweis zur Bauhistorie:

Die Baubewilligung sowie der Energieausweis wurden im Jahr 2014 im Zuge der Projektplanung erstellt. **Die tatsächliche Errichtung des Gebäudes und die Fertigstellung samt Erstbenützung erfolgten erst im Jahr 2018** Die Bewertung erfolgt daher **wie Baujahr 2018**. Der bauliche und technische Zustand entspricht daher dem Standard eines Baujahres 2018.

In ausgezeichnetener Lage von 4030 Linz / Kleinmünchen bietet diese teilmöblierte Eigentumswohnung alles, was modernes, urbanes Wohnen heute auszeichnet. Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich nahezu vor der Tür, ebenso sind Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung, Schulen, Ärzte sowie Freizeit- und Erholungsräume bequem fußläufig erreichbar. Eine Lage, die im Alltag überzeugt und langfristig hohe Wohn- und Lebensqualität garantiert.

Diese barrierefrei erreichbare 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer modernen, architektonisch klar gestalteten Wohnanlage mit Lift.

Die Süd-West-Ausrichtung sorgt gemeinsam mit der Loggia für helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnklima bis in die Abendstunden. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> inklusive Loggia präsentiert sich die Wohnung großzügig, ausgewogen proportioniert und zeitlos modern. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das repräsentative Zentrum der Wohnung, während zwei separat angeordnete Zimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer bieten. Die Loggia erweitert den Wohnraum auf elegante Weise nach außen und schafft einen geschützten Bereich für Entspannung und Rückzug. Der klar strukturierte Grundriss ermöglicht eine natürliche Trennung von Wohn- und Privatbereich, ein Aspekt, der sowohl von Familien mit Kindern als auch von anspruchsvollen Eigennutzern besonders geschätzt wird.

Hochwertige Materialien, moderne Technik und die solide Bauweise unterstreichen den Qualitätsanspruch dieser Immobilie. Die hochwertige Ausführung der Wohnung, der funktionale Grundriss sowie die unmittelbare Nähe zu Kindergarten, Schulen, öffentlichem Verkehr und Nahversorgern, ein zugeordneter Tiefgaragenabstellplatz, ein großzügiges Kellerabteil, die barrierefreie Erschließung, Fernwärme mit Fußbodenheizung sowie sehr geringe Betriebskosten runden dieses stimmige Gesamtpaket ab. Diese Eigentumswohnung in Kleinmünchen richtet sich an Menschen, die Stil, Komfort und Lage bewusst wählen, sei es als hochwertiges Eigenheim oder als nachhaltige, wertstabile Investition.

**Wohnen ohne Kompromisse - eine Immobilie über die Herz-ImmoAgentur GmbH mit Substanz und Zukunft.**

**Raumaufteilung & Flächen (Top 4 – gesamt Wohnnutzfläche inkl. Loggia ca. 80,13 m<sup>2</sup>)**

*(gemäß Plan, geringfügige Abweichungen möglich)*

- **Vorraum:** 7,53 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum (AR):** 1,77 m<sup>2</sup>
- **WC:** 2,10 m<sup>2</sup>
- **Kinderzimmer / Büro:** 11,28 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 10,98 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 5,74 m<sup>2</sup>
- **Wohnküche (offen, sehr großzügig):** 34,35 m<sup>2</sup>
- **Loggia mit exklusivem Ganzglasgegeländer:** 6,38 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung & Highlights**

- **3-Zimmer- Eigentumswohnung im 1 Obergeschoss**
- **ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. Loggia**
- **Fernwärme mit moderner Fußbodenheizung**
- **Hochwertige Parkett und Fliesenböden**

- **Insektengitter, Rollläden**
- Geschmackvolle, hochwertige Materialien
- **Aufzug** – barrierefreier Zugang
- **Tiefgaragenstellplatz**
- Großzügiges **Kellerabteil**
- TV SAT Anschluss
- Moderne, klare Architektur
- geringe Betriebskosten
- Top-Infrastruktur, Straßenbahn und Geschäfte fußläufig erreichbar

### **Nutzbare Allgemeinflächen**

- Wasch und Trockenraum
- Garten
- Fahrrad-Abstellplätze

**Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses**

## **besondere Zuhause in Marchtrenk persönlich präsentieren zu dürfen.**

Sie haben Ihre Traumimmobilie bereits gefunden, wünschen jedoch Unterstützung bei der passenden Finanzierung? Gerne stehen Ihnen unsere Finanzierungsspezialisten für eine unverbindliche Beratung zur Verfügung und erarbeiten in Zusammenarbeit mit ausgewählten Partnern, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen zu attraktiven Konditionen.

**Weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erfolgen ausschließlich auf schriftliche Anfrage. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor und Zuname, Anschrift, Telefonnummer und Mail -Adresse) bearbeitet werden.** Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO).

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für deren **Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität** kann keine Haftung übernommen werden. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als **circa. Werte** der Wohn, Nutz und Nebenflächen. Der **Energieausweis** zur Ansicht befindet sich in den Unterlagen.

Wir weisen darauf hin, dass wir bei diesem Objekt als **Doppelmakler** tätig sind. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Zwischenverwertung, Änderungen, Irrtümer und Druckfehler bleiben ausdrücklich vorbehalten. Nähere Informationen zu den **Kaufnebenkosten** finden Sie unter, [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) Weitere Hinweise zum Datenschutz sind auf unserer Website abrufbar: <https://www.herz-immoagentur.at>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap