

**Exklusives Wohnen am Fuße des Pöstlingbergs –  
moderne, offene sowie geräumige Wohnung mit toller  
Aussichtsterrasse!**

**VKB**  **IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 5103**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	78,52 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

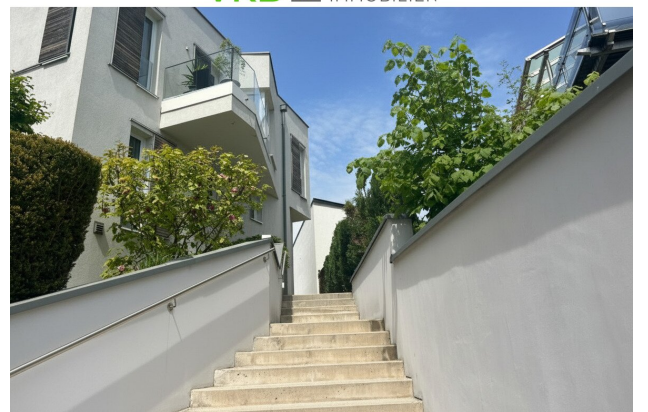
## Ihr Ansprechpartner

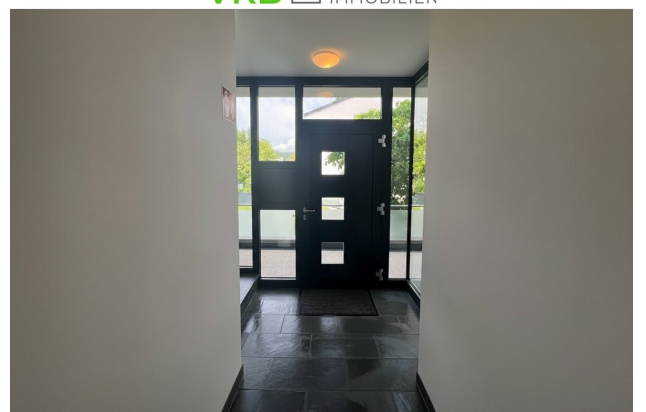


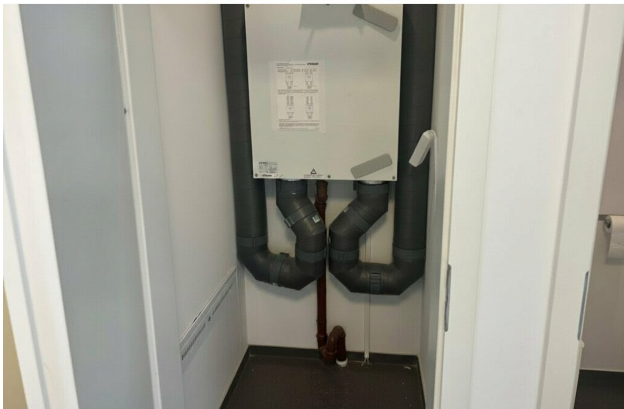
**Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

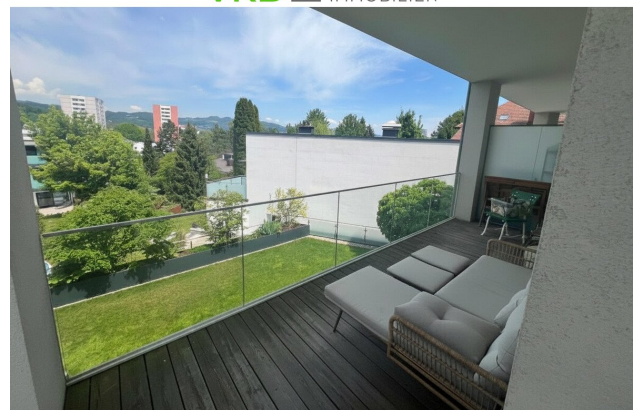
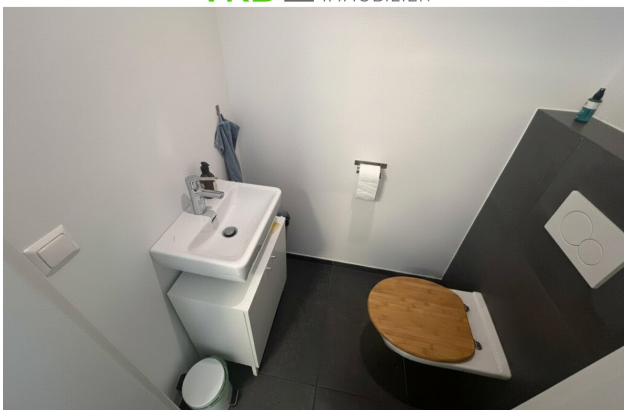




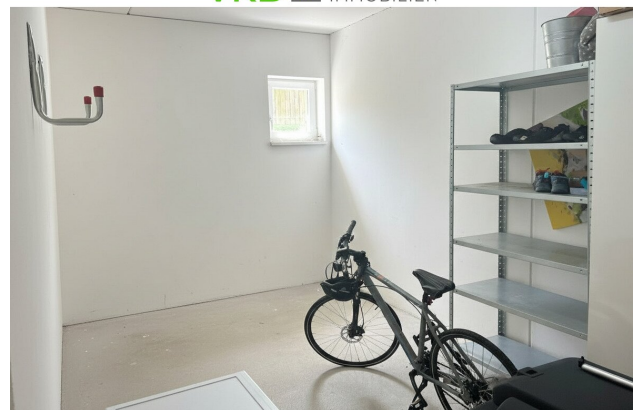
















Interesse an weiteren  
Informationen oder einer  
Besichtigung?

**Jetzt anfragen!**



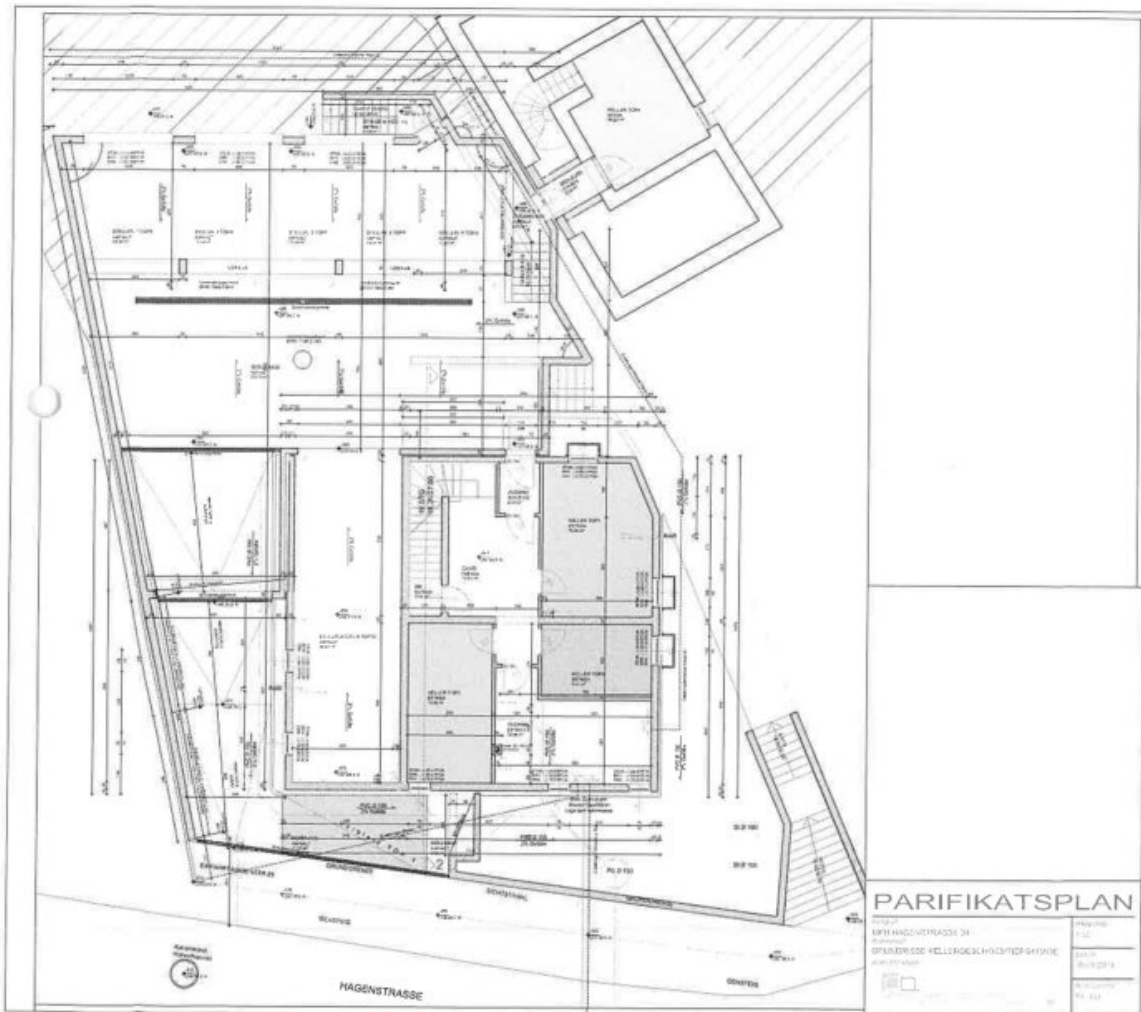
Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

+43 676 83 667 780

mario.zoidl@vkb-bank.at



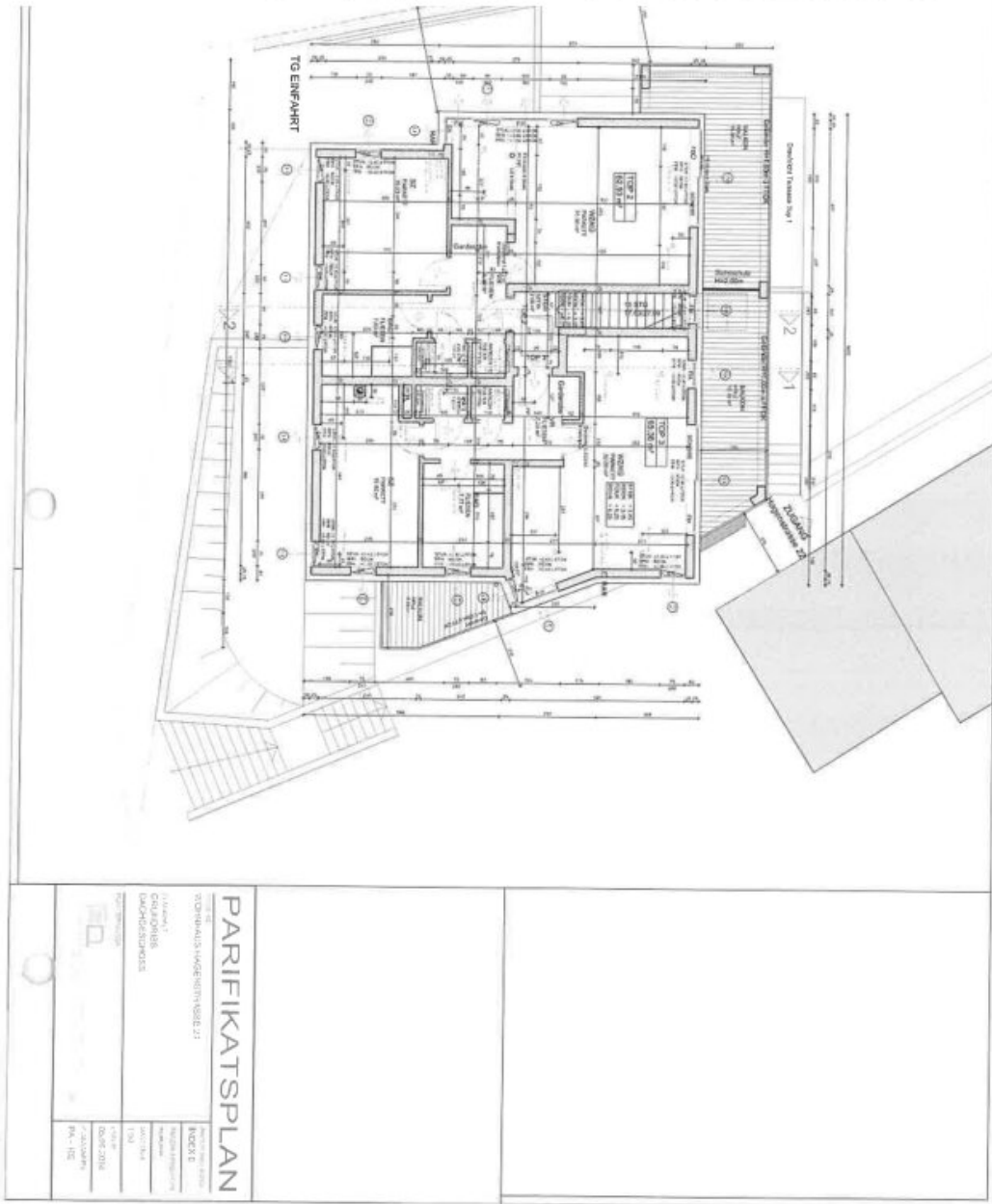




## PARIFIKATSPLAN

Objekt:  
 01/11 HAGENSTRASSE 24  
 Grundstück: KELLERGESCHOSS/1ST/2ST/3ST/4ST/5ST  
 41-11-11-100-1

Projektant:	PKB
Architekt:	PKB
Stand:	01.11.2014
Blatt:	PKB 111



## PARIFIKATSPLAN

STADTBAU-UND VERMESSUNGS-AMT

GRUNDRISS  
DACHSTREIFEN

1:500

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage am Fuße des Pöstlingbergs, einer der begehrtesten Wohngegenden von Linz, befindet sich diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> sowie einem großzügigen Balkon mit ca. 16 m<sup>2</sup>. Die hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie die naturnahe Umgebung verleihen dieser Immobilie eine besonders hohe Lebensqualität. Die überschaubare Anzahl an Wohneinheiten sorgt zudem für ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld.

Die Wohnung überzeugt durch modernes Design, eine durchdachte Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre. Sie besticht durch hochwertige Bauweise und zeitgemäße Architektur. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen ein angenehmes, einladendes Wohnambiente.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen und geht fließend in die moderne Küche über. Von hier aus besteht direkter Zugang zur großzügigen Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Verweilen einlädt. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein elegant ausgestattetes Badezimmer mit hochwertigen Materialien sowie eine klare, moderne Linienführung runden das Gesamtbild harmonisch ab.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die nahegelegene Pöstlingbergbahn sowie die gut erreichbare Straßenbahnanbindung optimal gewährleistet und sorgt für eine komfortable Verbindung in das Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile. Ein besonderes Highlight ist der Tiefgaragenstellplatz mit einer bereits installierten, privat zugeordneten E-Wallbox der Linz AG mit bis zu 11 kW Ladeleistung. Damit laden Sie Ihr Elektrofahrzeug bequem, sicher und direkt am eigenen Tiefgaragenplatz – ganz ohne öffentliche Ladestationen oder lange Wartezeiten. Die moderne Ladeinfrastruktur sorgt nicht nur für maximalen Komfort im Alltag, sondern stellt zugleich einen nachhaltigen und zukunftsorientierten Mehrwert der Immobilie dar. Ideal für E-Mobilitätsnutzer und alle, die schon heute an morgen denken.

### Betriebskosten

Laut der Betriebskostenabrechnung 2025 stellen sich die jährlichen Betriebskosten für die betreffende Einheit des Wohnhauses wie folgt dar:

Gas: ca. 915,51 €

Wasser: ca. 236,86 €

Strom: ca. 77,26 €

Müllabfuhr: ca. 119,76 €

Grundsteuer: ca. 108,17 €

Versicherung: ca. 207,81 €

Rauchfangk.: ca. 27,07 €

Bankspesen: ca. 19,73 €

Schneedienst: ca. 98,45 €

Rücklagen: ca. 384,00 €

Sonstiges: ca. 307,58 €

Betriebskosten Jährlich ca. 2.502,20 €

Betriebskosten Monatlich ca. 208,52 €

### **Highlights der Wohnung:**

- Rund 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ideal aufgeteilt in 2 gut geschnittene Zimmer
- Großzügige Terrasse mit ca. 16 m<sup>2</sup> mit angenehmem Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen im Freien
- Helle, freundliche Wohnräume mit durchdachter Raumaufteilung
- Moderne, offene Wohnküche
- Hochwertige Ausstattung
- Geräumiger, privater Keller
- Attraktive Lage in Linz

- Gepflegter und neuwertiger Gesamtzustand
- Tiefgaragenparkplatz mit installierter Ladestation vorhanden
- Kleine, überschaubare Wohnanlage mit wenigen Wohneinheiten

Die Kombination aus moderner Wohnqualität, durchdachter Raumaufteilung, ruhigem Wohnumfeld und idyllischer Lage macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort mit langfristigem Wohnwert.

**Verkaufspreis:**

369.000,- Euro

**Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

**Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Die zum Teil eingesetzten Bildoptimierungen erfolgten unter Verwendung moderner KI-gestützter Technologien.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap