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



Objektnummer: 5103

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	78,52 m²
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	339.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780

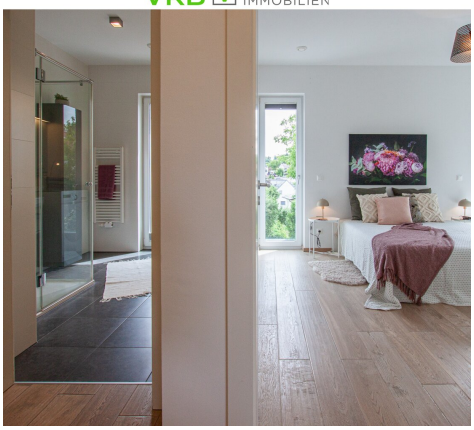
























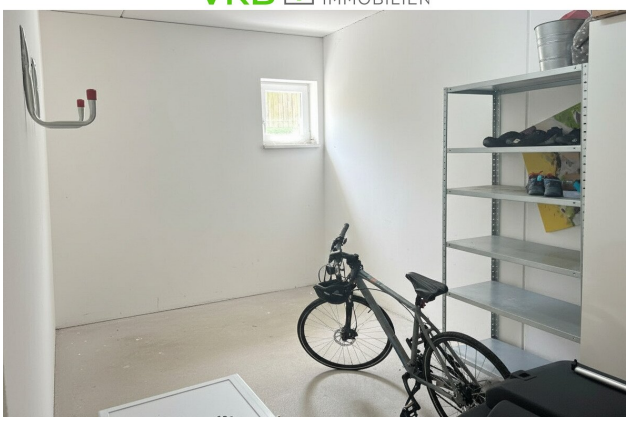





A. Bruckner-
universität


Pöstlingberg
-kirche


Linzer-
Hauptplatz
Linzer-
Schloss
Mariendom




B-24
P
Privat

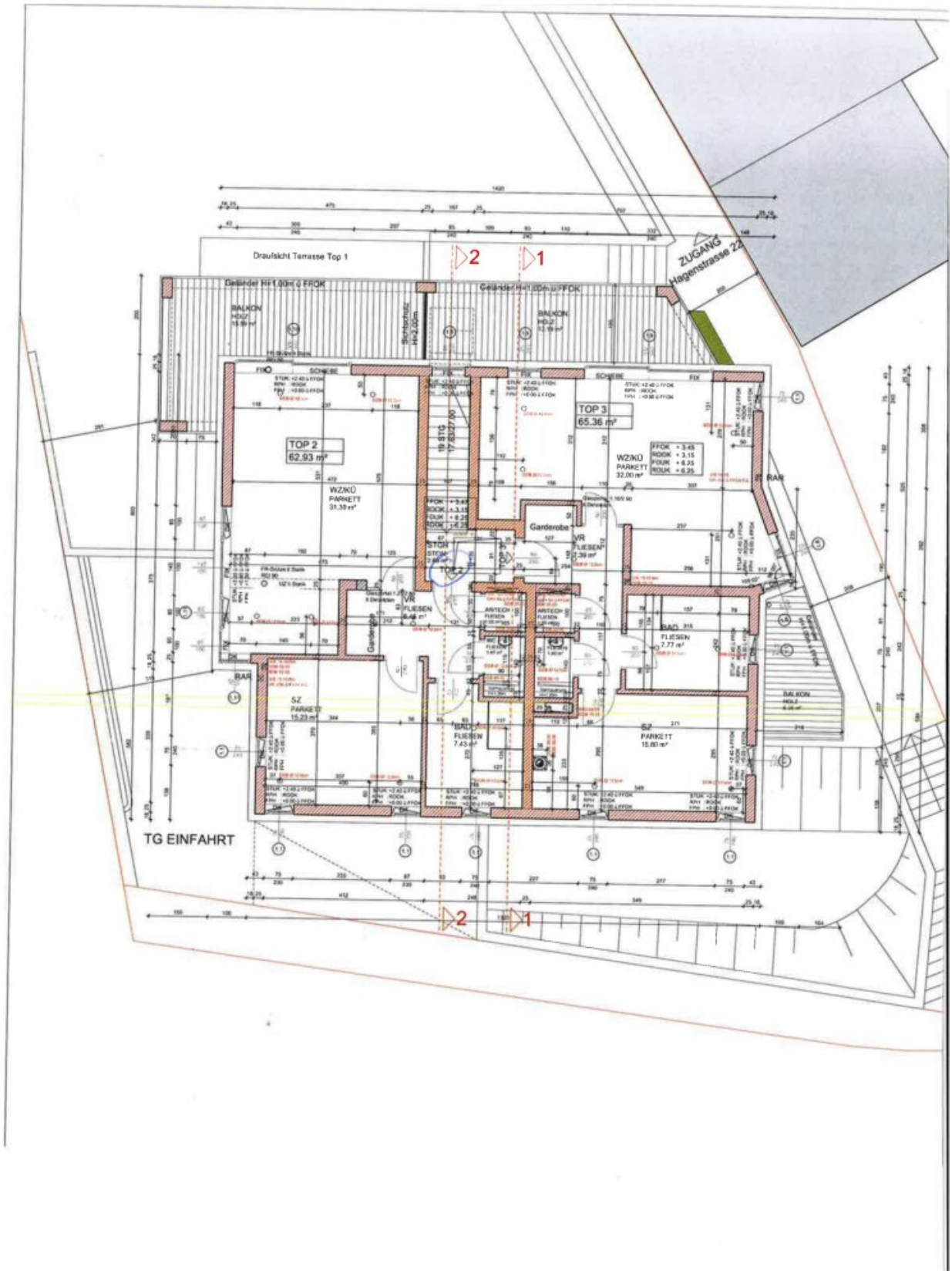




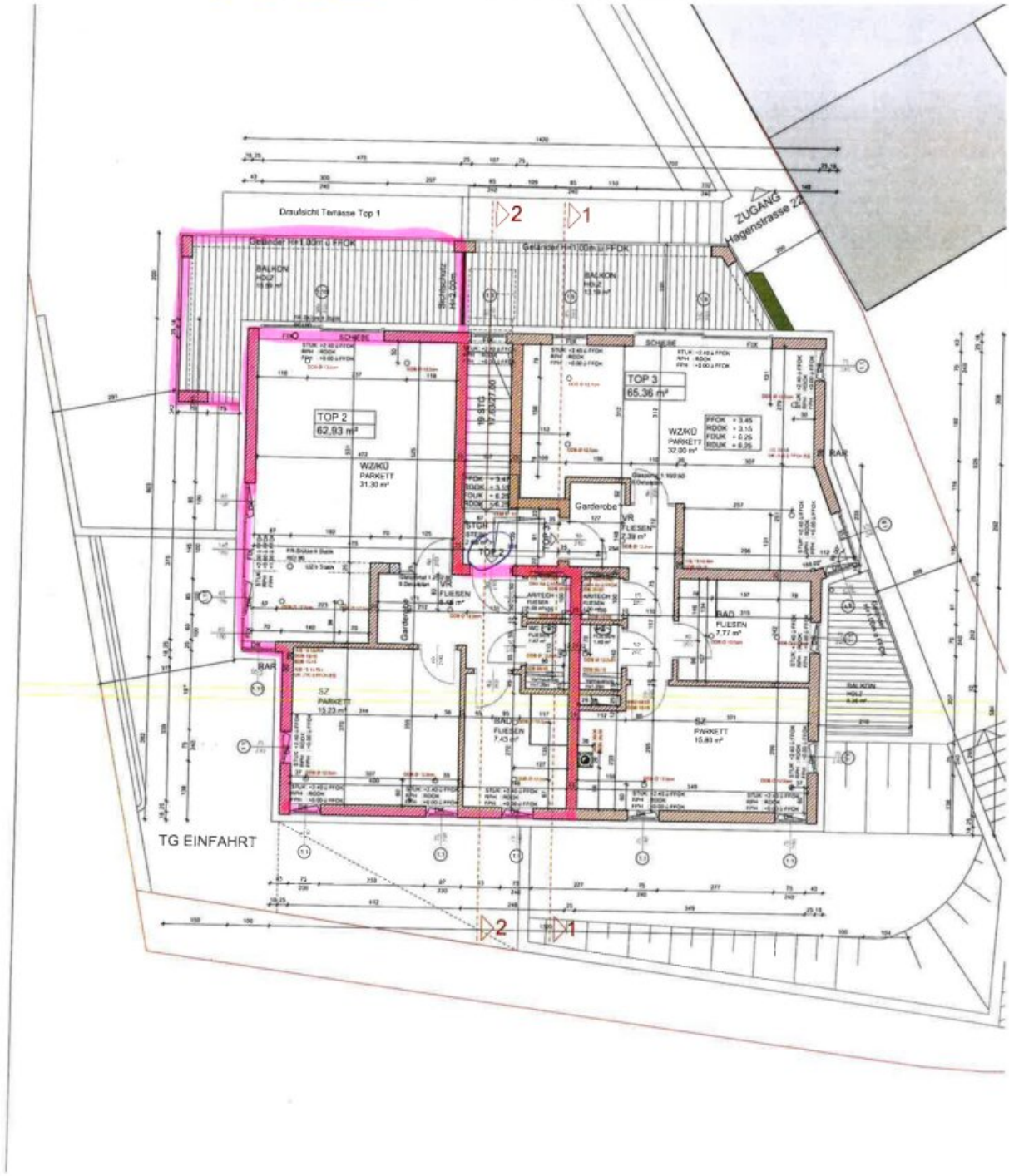

VKB IMMOBILIEN
WallBOX
max. 11 kW
EVSE-ID: AT*LAG*E5035*1
LINZ AG
STROM


VKB IMMOBILIEN
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
VKB IMMOBILIEN

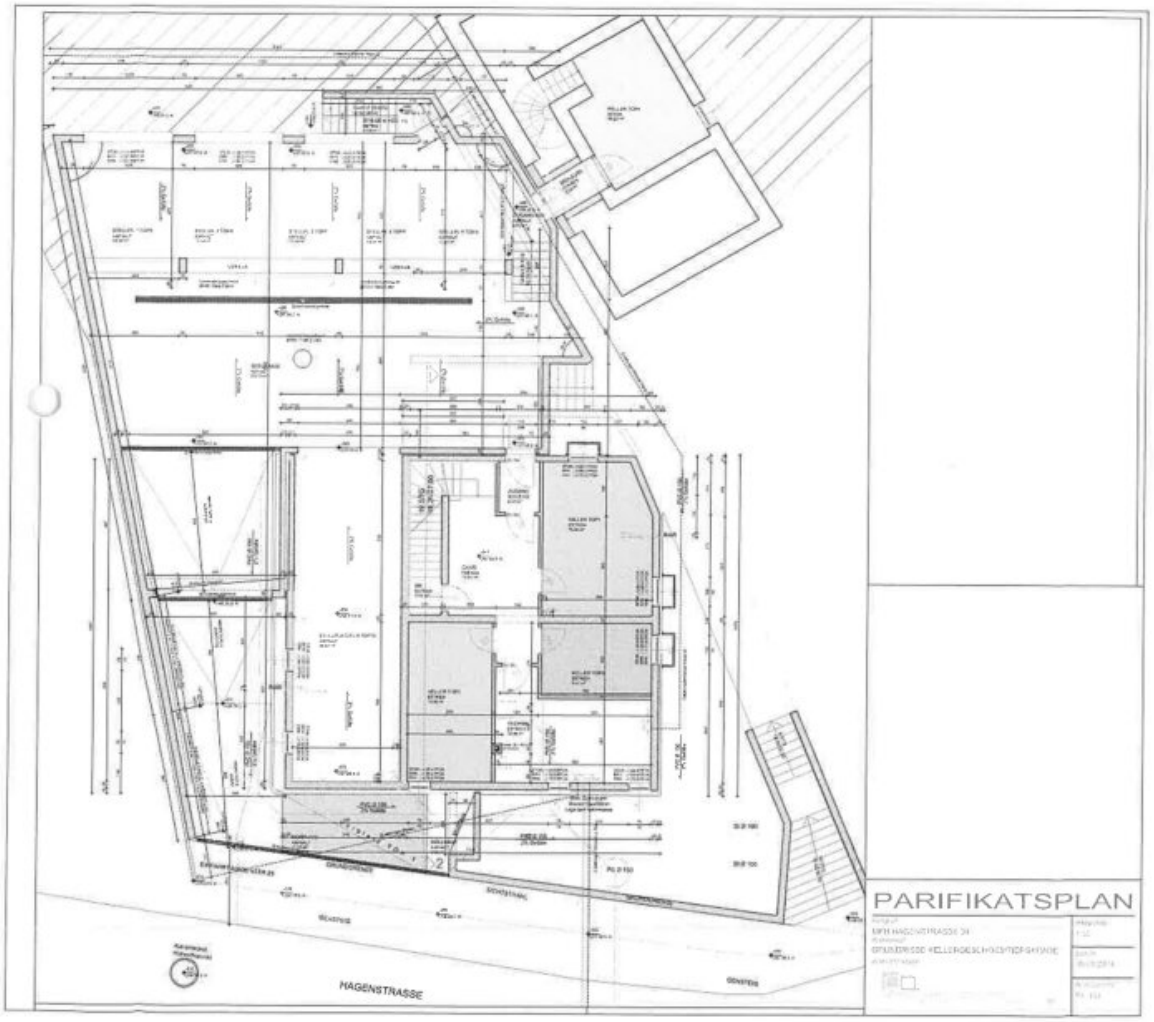
VKB IMMOBILIEN



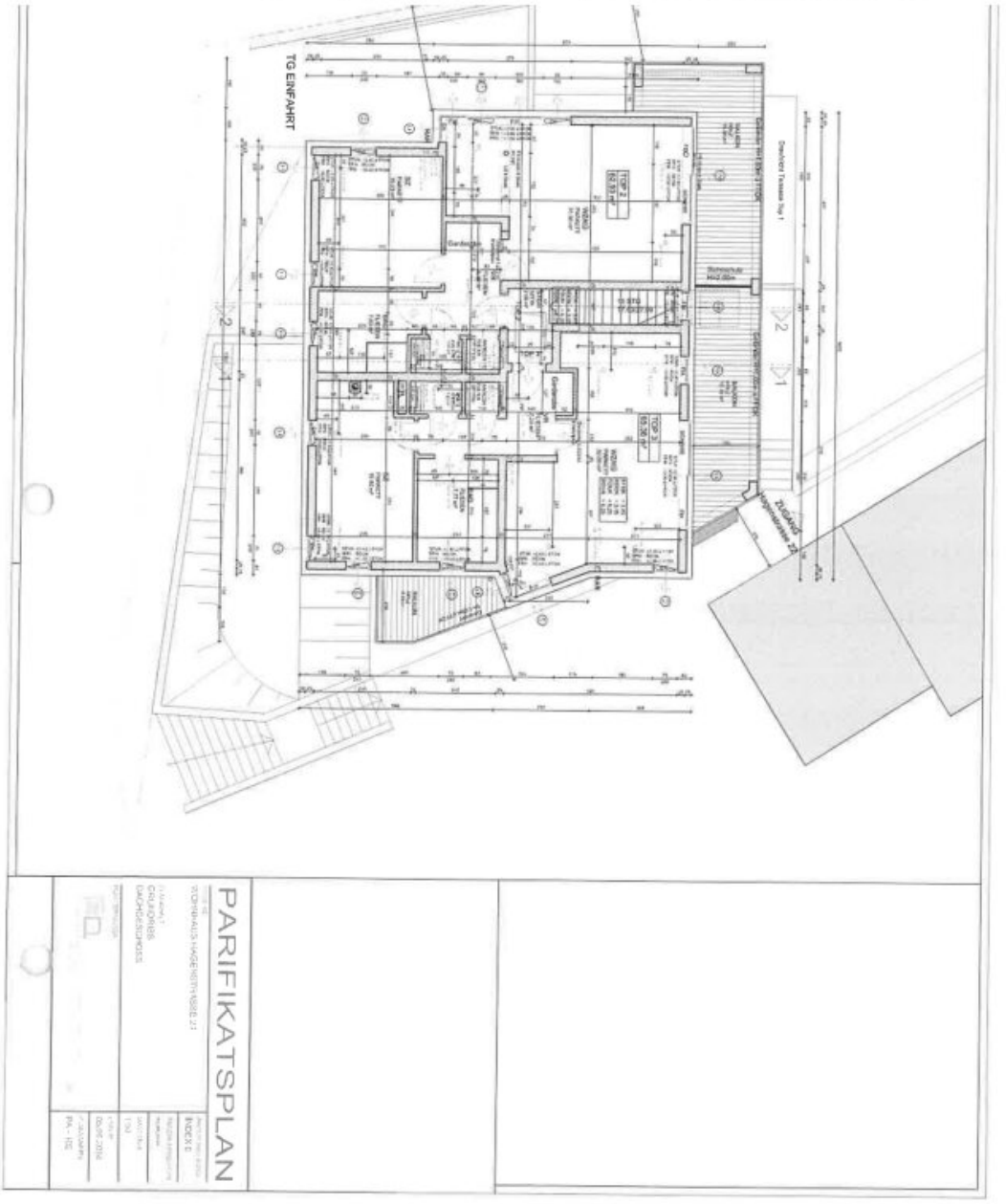
VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



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 m² sowie einem großzügigen Balkon mit ca. 16 m². 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 m² Wohnfläche, ideal aufgeteilt in 2 gut geschnittene Zimmer
- Großzügige Terrasse mit ca. 16 m² 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:

339.000,- 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.

Hinweis zum AI-Act: Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen "KI-bearbeitet" sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <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