

## **Neuwertige Eigentumswohnung im „Stadtquartier VO15“ - Volksgartenstraße - Zentrum**



**Objektnummer: 1637/3624**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Volksgartenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,09 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	549.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.264,26 €
Betriebskosten:	249,38 €
Sonstige Kosten:	94,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Reindl**









# Objektbeschreibung

## Eigentumswohnung „Stadtquartier VO15“

Volksgartenstraße, 4020 Linz – Zentrum

Im modernen Stadtquartier VO15 in der Volksgartenstraße gelangt eine hochwertige Eigentumswohnung zum Verkauf, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Lebensqualität verbindet. Die Wohnung wurde erstmals 2018 bezogen und präsentiert sich heute in einem noch immer absolut neuwertigen Zustand. Die zentrale Lage nahe der Landstraße und des Bahnhofs macht dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Linzer Bestlage. Die Volksgartenstraße liegt nur wenige Gehminuten von der Landstraße, der wichtigsten Einkaufs- und Flaniermeile der Stadt, entfernt. Der Hauptbahnhof Linz ist ebenfalls rasch erreichbar und garantiert eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Trotz der urbanen Umgebung überzeugt die Lage durch ihre angenehme Ruhe. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten – befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Eigentumswohnung ist Teil eines modernen Wohnprojekts und überzeugt durch eine zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauausführung und eine durchdachte Raumgestaltung.

Dank des jungen Baujahres und der sorgsamem Nutzung befindet sich die Wohnung in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand.

Die Wohnung ist aktuell bis längstens September 2029 vermietet. Die Miete beträgt € 999,- (ohne aktueller Indexierung). Die Garage ist separat um € 100,- pro Monat vermietet. Hier beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate.

## Ausstattung & Besonderheiten

- **Erstbezug: 2018**
- **Neuwertiger Gesamtzustand**
- **Moderne Wohnanlage „Stadtquartier VO15“**

- **Kellerabteil im Eigentum**
- **Tiefgaragenabstellplatz – ein wesentlicher Mehrwert im Linzer Zentrum**
- **Ruhige Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage**
- **Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung**

Diese Eigentumswohnung im Stadtquartier VO15 vereint modernes Wohnen, zentrale Lage und hohe Lebensqualität. Die Kombination aus neuwertigem Zustand, ausgezeichneter Infrastruktur, Ruhe sowie eigenem Tiefgaragenplatz macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im Linzer Stadtzentrum.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
 Apotheke <250m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <250m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
 Schule <250m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
 Bäckerei <250m  
 Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
 Geldautomat <250m  
 Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap