

**Wohnen am Linzer Pöstlingberg! Geräumige  
Terrassenwohnung mit Eigengarten - ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 5908/1818**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,01 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	62,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	862.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	376,05 €
<b>Heizkosten:</b>	109,98 €
<b>USt.:</b>	59,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

31.032,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz

T +43 664 24 733 58

















## Objektbeschreibung

In hervorragender Lage am Linzer Pöstlingberg, inmitten einer malerischen Umgebung, entstand das kürzlich fertiggestellte neue Wohnprojekt!

Die 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und Eigengarten befindet sich in der Samhaberstraße, nur wenige Minuten von der Hohen Straße und der Haltestelle der Pöstlingbergbahn entfernt.

Die herrliche Umgebung und die Nähe zur Linzer City machen das bezugsfertige Objekt besonders attraktiv.

Die künftigen Bewohner erwarten auf einer Wohnfläche von ca. 133,01m<sup>2</sup> ein großer Wohn-/Ess-/Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und angrenzendem Eigengarten, mit herrlichem Ausblick.

3 Schlafzimmer, Vorraum, Abstellraum, Badezimmer mit Badewanne sowie 2 separate WC's, jeweils mit Waschbecken ausgestattet.

Zur optimalen Nutzung der beiden Ebenen – Wohnen und Schlafen – verfügt jede Etage über einen eigenen Wohnungseingang (mit Lift erreichbar).

Wer ein neues Zuhause mit moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung an einem der attraktivsten Plätze in Linz sucht, wird hier fündig – noch nie war die „Work-Life-Balance“ so zum Greifen nahe!

1 TG-Stellplatz und 1 KFZ-Freistellplatz sind der Wohnung zugeordnet (KP gesamt Euro 37.000,00 zzgl. NK)

**Für ein persönliches Beratungsgespräch bzw. eine unverbindliche Besichtigung vor Ort stehen wir gerne zur Verfügung!**

**Petra Strobl - Mobil: 0664 24 733 58**

Gerne informieren wir Sie über weitere verfügbare Wohnungen in diesem Objekt.

### **Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Kaufvertragserrichtung Notar 1,3 % zzgl. 20 % USt und Barauslagen

Barauslagen Notar +/- Euro 300,00 zzgl. 20 % USt

Vermittlungsprovision 3 % 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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap