

**Gartenwohnung mit Hauscharakter am Linzer  
Pöstlingberg! Erstbezug – bereits fertiggestellt – hohe  
Wohnqualität**



**Objektnummer: 5908/1817**  
**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>	131,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	307,38 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>	912.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	347,75 €
<b>Heizkosten:</b>	120,73 €
<b>USt.:</b>	64,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

32.832,00 € inkl. 20% USt.

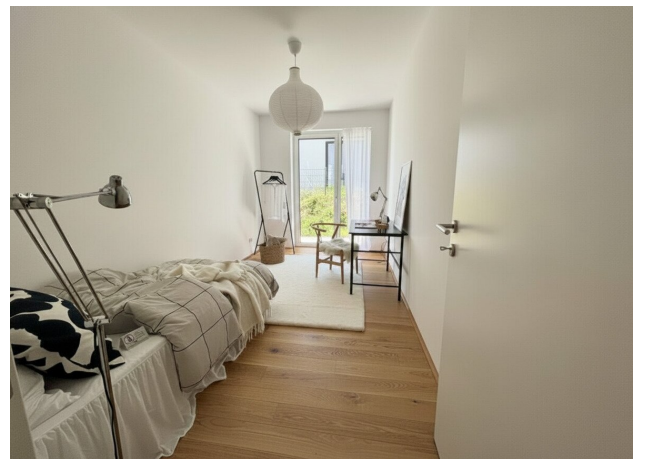
## Ihr Ansprechpartner



**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1



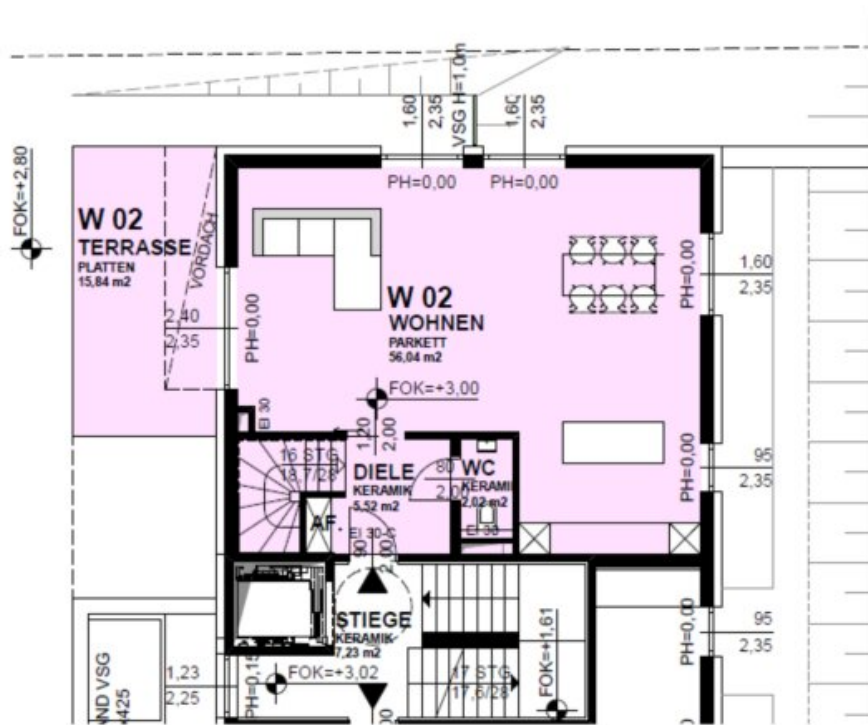






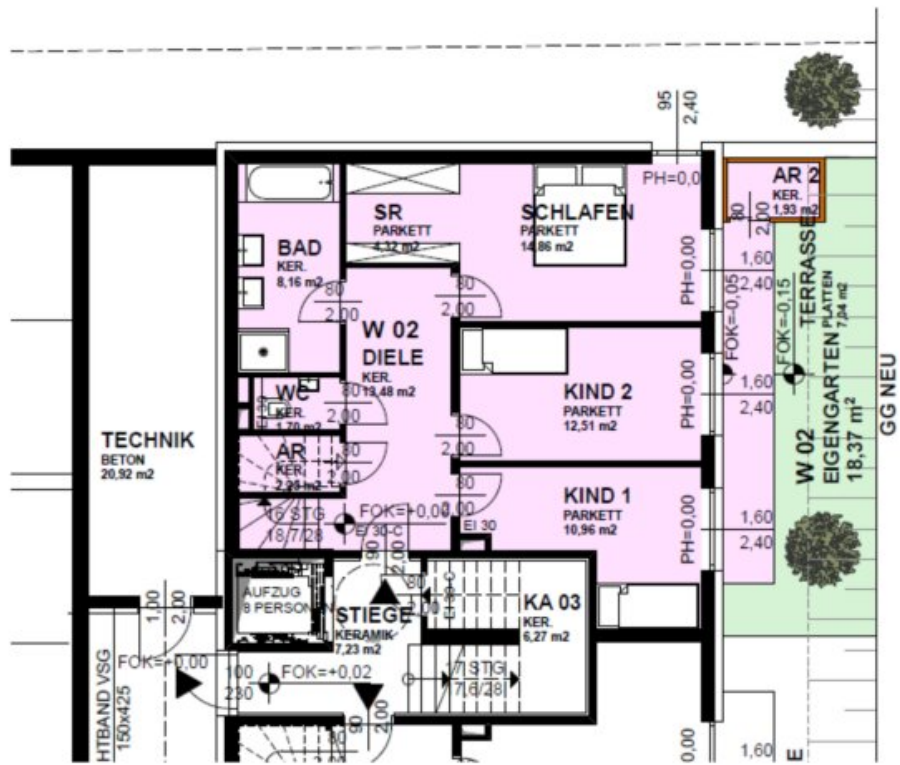
Samhaberstraße 64d, 4040 Linz

ERDGESCHOSS



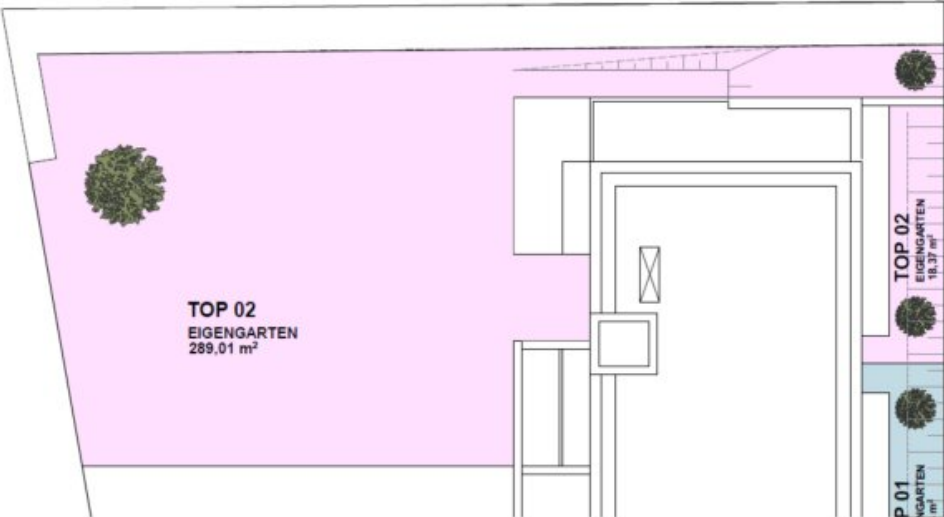
Samhaberstraße 64d, 4040 Linz

UNTERGESCHOSS



Samhaberstraße 64d, 4040 Linz

Garten



Samhaberstraße 64d, 4040 Linz

Lageplan

**LEGENDE:**

- W 01
- W 02
- W 03



## Objektbeschreibung

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

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

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

Die künftigen Bewohner erwartet auf einer Wohnfläche von ca. 131,82 m<sup>2</sup> ein großer Wohn-/Ess-/Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Eigengarten, 3 Schlafzimmer, Vorraum, Abstellraum, Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie 2 separate WC's mit Waschbecken. Der Garten ist vom Wohnzimmer aus erreichbar und sorgt auf Grund seiner Ausrichtung für eine ideale Nutzung bei allen Tageszeiten.

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.

**Hinweis:** Die Wohnung wurde professionell für die Vermarktung eingerichtet. Die auf den Bildern gezeigten Möbel, Dekorationen, Teppiche, Lampen usw. gehören nicht zur Wohnung und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

**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