Exklusive Neubau-Gartenwohnung am Linzer Pöstlingberg – Traumhafte Aussicht und hochwertige Ausstattung!



Wohn-, Koch- & Essbereich OG I

Objektnummer: 6271/23202

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Pöstlingberg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,82 m²
Zimmer:	4
Garten:	307,38 m²
Keller:	1,93 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	912.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Jahn

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 202 97 05

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH








Next
Immobilien
GmbH


Next
Immobilien
GmbH


Next
Immobilien
GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH













Objektbeschreibung

Exklusive Gartenwohnung mit Tiefgaragen- & Freistellplatz in Bestlage am Linzer Pöstlingberg zu verkaufen!

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Linz präsentiert sich diese exklusive Gartenwohnung mit ca. 131,82m² Wohnfläche. Eingebettet in ein hochwertiges Wohnhaus mit lediglich drei Wohneinheiten genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und Wohnqualität.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vermittelt ein Wohngefühl, das Großzügigkeit und Eleganz auf harmonische Weise vereint. Bodentiefe Glasfronten eröffnen eindrucksvolle Blickachsen über Linz sowie die umliegenden Grünflächen und schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente mit besonderem Wohncharakter.

In der ersten Ebene erwarten Sie drei flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Sämtliche Zimmer verfügen über direkten Zugang zur privaten, nordöstlich ausgerichteten Terrasse sowie zum Garten. Auf dieser Ebene befinden sich zudem das Badezimmer und die separate Toilette, die sich in einem zeitlosen und eleganten Design präsentieren. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot.

Die zweite Ebene bildet das Herzstück der Wohnung. Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich überzeugt mit großzügigen Fensterflächen und einer angenehmen Offenheit. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 15,84m² große, südwestlich ausgerichtete Terrasse, die nahtlos in den großzügigen Eigengarten mit ca. 289,01m² übergeht. Ein idealer Ort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

- Schlafzimmer

- 2 weitere Zimmer (Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice)

- Terrasse (ca. 7,04m²)

- Badezimmer

- Separate Toilette

- Abstellraum

1. Obergeschoss

- Großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich

-Separate Toilette

- Terrasse (ca. 15,84m²) mit Eigengarten

Die Immobilie überzeugt mit einer modernen Ausstattung, die zeitlose Eleganz mit hohem Wohnkomfort verbindet. Großzügige Glasflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre, während die dreifach verglasten Fenster inkl. elektrischer Raffstores zusätzlichen Komfort und optimalen Sonnenschutz bieten.

Das Badezimmer und die separate Toilette sind mit zeitlosen Fliesen lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung versehen, während alle anderen Räumlichkeiten wie die Wohn- und Schlafräume mit hochwertigem Eichen-Parkettboden ausgestattet sind.

Die Warmwasseraufbereitung und Beheizung erfolgt über eine effiziente Wärmepumpte, wobei die Wärme gleichmäßig über eine Fußbodenheizung verteilt wird. Jede Wohnanlage verfügt zudem über eine Photovoltaikanlage mit 10 kWp.

Der barrierefreie Zugang mittels Personenlift gewährleistet Wohnkomfort in jeder Lebensphase.

HIGHLIGHTS

- Exklusive Wohnlage am Linzer Pöstlingberg

- Wohnfläche auf zwei Ebenen

- Ca. 307,38m² privater Eigengarten

- Moderne Bauweise

- Barrierefreie Ausführung

- Elektrische Raffstores

- Gegensprechanlage

Ein weiterer Pluspunkt ist der bereits im Kaufpreis inkludierte Abstellraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. In der hauseigenen Tiefgarage steht darüber hinaus eine separate Fahrradabstellnische zur Verfügung.

Der Linzer Pöstlingberg zählt seit Jahrzehnten zu den gefragtesten Wohnlagen der

Landeshauptstadt und steht für Ruhe, Exklusivität sowie außergewöhnliche Lebensqualität.

Die erhöhte Lage bietet nicht nur beeindruckende Ausblicke, sondern auch ein naturnahes Wohnumfeld mit zahlreichen Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre. Spazierwege, weitläufige Grünflächen und attraktive Freizeitangebote schaffen ein Wohngefühl, das urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen verbindet.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Nahversorger, Apotheke, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine Bushaltestelle ist bequem fußläufig erreichbar, während die Linzer Innenstadt in wenigen Fahrminuten erreicht werden kann.

Die Kombination aus exklusiver Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und beeindruckender Aussicht macht diese Immobilie zu einer besonders attraktiven Wohnadresse.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die beiden bereits zugeteilten Stellplätze, die nicht im Kaufpreis enthalten sind und separat mit anzukaufen sind:

- 1 überdachter Außenstellplatz: € 12.000,-

- 1 Tiefgaragenstellplatz: € 25.000,-

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Architektur und eine der begehrtesten Wohnlagen von Linz zu einem stimmigen Gesamtbild mit nachhaltiger Wertbeständigkeit.

Bei Interesse stehen in diesem Projekt noch weitere Wohneinheiten zum Kauf zur Verfügung!

KAUFPREIS: € 912.000,00 zzgl. TG-Stellplatz € 25.000,00 + Außenstellplatz € 12.000,00

Die monatlichen Kosten setzen sich derzeit wie folgt zusammen:

- Betriebskosten monatlich: ca. € 313,57 zzgl. USt. (zzgl. TG-/Stellplatz)

- Wasser/Kanal monatlich: ca. € 32,46 zzgl. USt.

- Heizkosten/Warmwasser monatlich: ca. € 122,65 zzgl. USt.

- Rücklage monatlich: € 54,90 zzgl. USt. (zzgl. TG-/Stellplatz)

Die monatlichen Kosten für Strom werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

KAUFNEBENKOSTEN:

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Kosten für Vertragserrichtungs- und Abwicklungsgebühr

Kosten für notarielle Beglaubigung und Barauslagen

Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt des Kaufpreises

HINWEIS: Die möblierten Bilder im Exposé sind ein Homestaging und dienen lediglich zur Veranschaulichung!

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 % zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <4.000m

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