

Zentral gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Garage und optionalem Gartenanteil in Altenberg zu verkaufen!



Loggia

Objektnummer: 6271/23246

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Altenberg bei Linz
Baujahr:	2010
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	83,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	11,25 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	184,66 €
Heizkosten:	39,02 €
USt.:	23,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Jahn

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz











Objektbeschreibung

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit südwestlich ausgerichteter Loggia und Tiefgaragenparkplatz in Altenberg bei Linz zu verkaufen!

Diese hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Nutzfläche von 83,94m² befindet sich im 1. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses in ruhiger Wohnlage und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie modernen Wohnkomfort. Das Objekt ist barrierefrei zugänglich und befindet sich sehr zentral in Altenberg bei Linz.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet durch seine südwestliche Ausrichtung ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht. Von hier aus gelangt man direkt auf die 8,80m² große Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt und schöne Sonnenstunden garantiert. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche ist bereits im Kaufpreis inkludiert und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Sämtliche weiteren Räume – darunter ein geräumiges Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Zimmer (Kinderzimmer/Büro/separates Wohnzimmer), das Badezimmer, die separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum – sind zentral vom Vorraum aus begehbar. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschwand, einen Waschtisch samt Spiegelschrank sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die im Badezimmer vorhandenen Möbel lt. Fotos sind ebenfalls im Kaufpreis inkludiert.

In den Wohn- und Schlafräumen sind bereits Rollos installiert, die für angenehmen Sicht- und Sonnenschutz sorgen. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung gewährleistet ein stets frisches und komfortables Raumklima. Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt mittels Gas, wobei die Wärme über eine behagliche Fußbodenheizung gleichmäßig verteilt wird.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn- und Essbereich inkl. Küche
- Schlafzimmer
- Büro/Wohnzimmer/Kinderzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum

- Loggia

Ein besonderes Highlight stellt das großzügige Kellerabteil mit 11,25m² inkl. Stromanschluss dar, welches bereits im Kaufpreis inkludiert ist und ausreichend Stauraum bietet. Allgemeinflächen wie Fahrradraum, Wasch- und Trockenraum sowie gepflegte Grünanlagen mit Kinderspielplatz stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Zusätzlich besteht bei Bedarf die Möglichkeit, einen Anteil an einer großzügigen Gartenfläche direkt hinter dem Haus mit ca. 1.873m² um € 6.500,00 zu erwerben. Die Nutzung erfolgt gemeinschaftlich mit lediglich fünf weiteren Eigentümern und bietet eine attraktive Erweiterung des privaten Freiraums.

Ein der Wohnung zugeordneter Tiefgaragenstellplatz (Nr. 5) wird separat um € 9.500,00 mitveräußert. Ergänzend stehen rund um das Gebäude gemeinschaftlich nutzbare Stellplätze zur Verfügung, die von den Bewohnern mitgenutzt werden können.

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zentraler Wohnlage in Altenberg bei Linz – einer der gefragtesten Umlandgemeinden der Stadt Linz. Die Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung macht diesen Standort besonders lebenswert.

Das Zentrum von Linz ist in kurzer Zeit sowohl mit dem Auto als auch öffentlich erreichbar, wodurch sich der Standort ideal für Pendler eignet. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Nahversorger, Ärzte, Gastronomiebetriebe sowie Bildungseinrichtungen. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden: weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Naherholungsgebiete bieten eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustüre.

KAUFPREIS inkl. Parkplatz:

€ 308.500,00

Hinweis: Diese Wohnung wurde vom Land Oberösterreich gefördert. Bei Kauf der Wohnung mit Übernahme des Darlehens sind bestimmte Voraussetzungen zu beachten - nähere Details gerne auf Anfrage. Aktuelle, monatliche Vorschreibung für das Landesdarlehen: € 127,07 brutto für die Wohnung und € 4,42 brutto für die Garage

Restdarlehensstand (Mai 2026): ca. € 40.000,00

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich derzeit auf € 203,13 inkl. USt und die Rücklage auf monatl. € 118,70.

Die monatlichen Kosten für die Tiefgarage betragen derzeit 31,72 € brutto (inkl. Rücklagen und Betriebskosten).

KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs- und abwicklungsgebühr
- Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen
- Kosten für die Finanzierung

Beziehbar ab: sofort

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.

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% des Bruttoverkaufspreises 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

Krankenhaus <8.500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap