

**Exklusiver Erstbezug mit Garten, Terrasse, zwei
Stellplätzen und herrlichem Fernblick**



Objektnummer: 1927/59

Eine Immobilie von 100pro Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4048 Großamberg
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	106,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.874,89 €
Kaltmiete (netto)	1.434,63 €
Kaltmiete	1.695,36 €
Betriebskosten:	260,73 €
USt.:	179,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Felix Hager

100pro Immobilien GmbH
Wegscheider Straße 26
4020 Linz

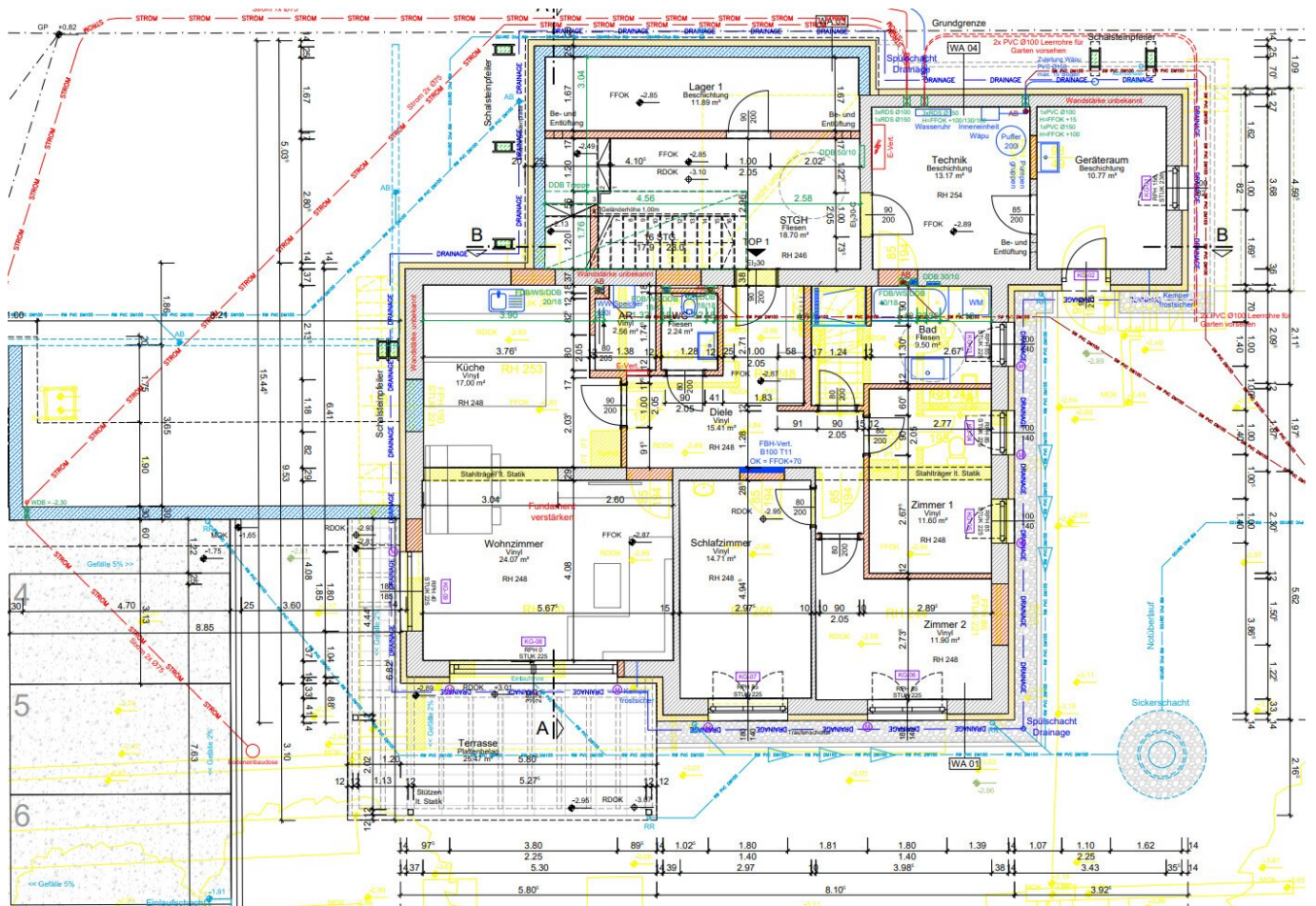
T +43 650 4900387

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Diese attraktive Erstbezugswohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine traumhafte Lage in perfekter Weise. Eingebettet in eine ruhige Grünlage genießen Sie einen herrlichen Fernblick ins Grüne, auf die Stadt Linz und den Pöstlingberg. Trotz der idyllischen Ruhelage erreichen Sie das Stadtzentrum in nur wenigen Autominuten.

Die Wohnung befindet sich in einem neu sanierten Wohnhaus mit lediglich drei Wohneinheiten und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Qualität der Ausstattung gelegt: Hochwertige Materialien, moderne Bodenbeläge sowie eine geschmackvolle und zeitlose Ausführung verleihen der Wohnung ein exklusives Wohngefühl. Die bereits eingebaute, hochwertige Küche inklusive sämtlicher Elektrogeräte fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und lässt keine Wünsche offen.

Die sonnige Terrasse mit angrenzendem Eigengarten lädt zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein. Zwei zugeordnete PKW-Abstellplätze, darunter ein Carport-Stellplatz sowie ein Frestellplatz, runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug
- Exklusive Kleinwohnanlage mit nur 3 Wohneinheiten
- Herrlicher Fernblick auf die Stadt und den Pöstlingberg
- Absolute Ruhelage inmitten der Natur
- Sonnige Terrasse
- angrenzender Eigengarten (südlich ausgerichtet)

- Hochwertige Materialien und moderne Ausstattung
- Badezimmer möbliert
- Elegante Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- 2 PKW-Abstellplätze (1x Carport, 1x Frestellplatz)
- Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- elektrische Außenrollläden
- Stadtnähe mit ausgezeichneter Erreichbarkeit

Eine Immobilie für alle, die naturnahes Wohnen, Ruhe und hohe Wohnqualität in exklusivem Ambiente schätzen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap