Exklusiver Erstbezug mit XXL Balkon, zwei Stellplätzen und herrlichem Fernblick



Objektnummer: 1927/60

Eine Immobilie von 100pro Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4048 Großamberg
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	107,31 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.769,73 €
Kaltmiete (netto)	1.337,72 €
Kaltmiete	1.599,76 €
Betriebskosten:	262,04 €
USt.:	169,97 €
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.















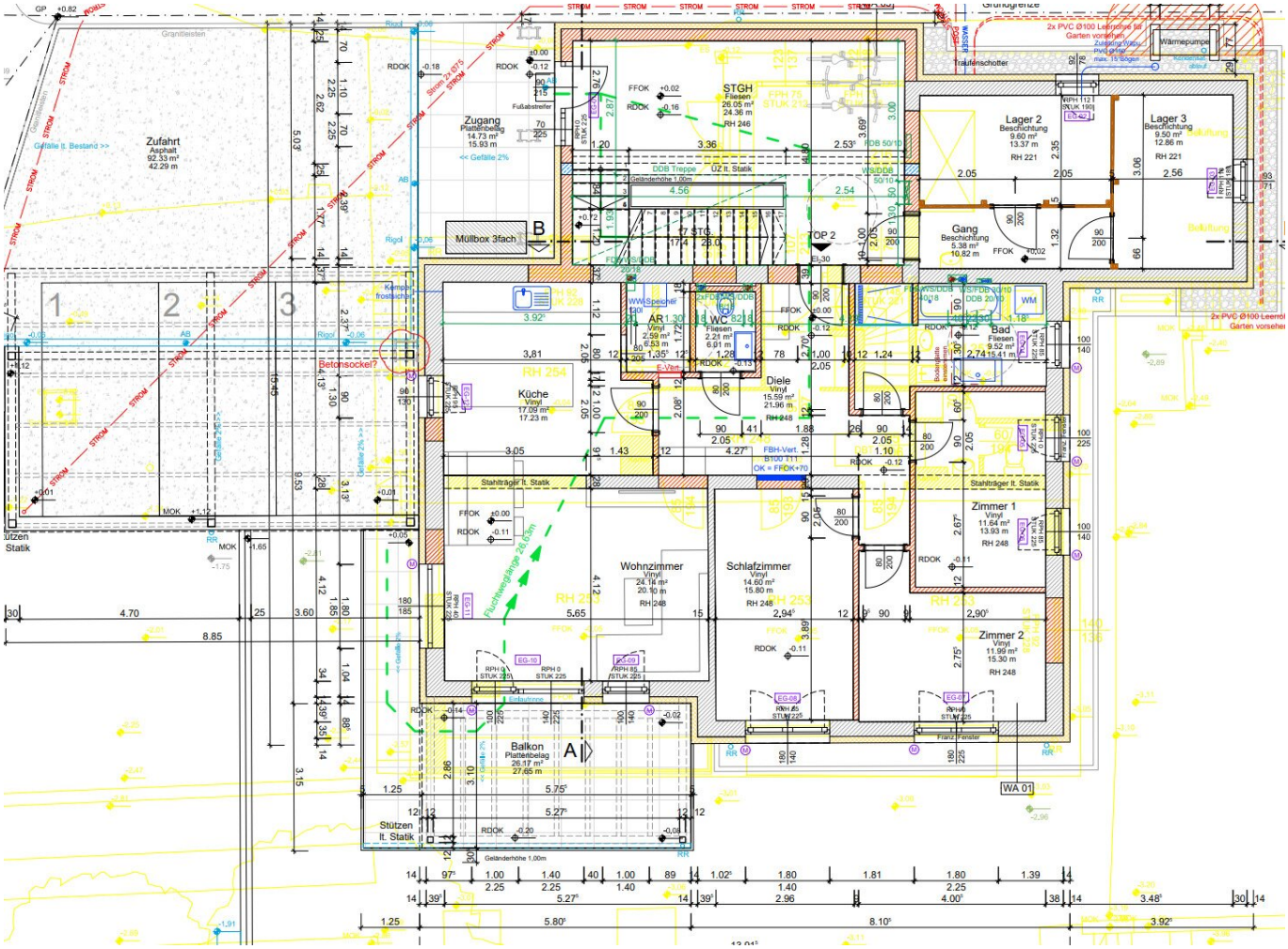











Zufahrt
Asphalt
92.33 m²
42.29 m
Zugang
Plattenbelag
14.73 m²
15.93 m
Müllbox 3fach
B
STGH
Fliesen
26.05 m²
24.36 m
RH 246
Lager 2
Beschichtung
9.60 m²
13.37 m
RH 221
Lager 3
Beschichtung
9.50 m²
12.86 m
RH 221
Gang
Beschichtung
5.38 m²
10.82 m
TOP 2
Küche
Vinyl
17.09 m²
17.23 m
RH 254
Diele
Vinyl
15.59 m²
21.96 m
RH 248
Bad
Fliesen
9.52 m²
15.41 m
Zimmer 1
Vinyl
11.64 m²
13.93 m
RH 248
Wohnzimmer
Vinyl
24.14 m²
20.10 m
RH 248
Schlafzimmer
Vinyl
14.60 m²
15.80 m
RH 248
Zimmer 2
Vinyl
11.99 m²
15.30 m
RH 248
Balkon
Plattenbelag
26.17 m²
27.65 m
Stützen
lt. Statik
Stahlträger lt. Statik
Betonsockel?
Fluchtweglänge 26.00m
Wärmepumpe
Traufenschotter
WA 01
Gefälle lt. Bestand >>
<< Gefälle 2%
Gefälle 2% >>
Geländerhöhe 1,00m
STROM
RDOK
FFOK
MOK

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.

Der sonnige riesengroße Balkon lädt zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein. Zwei zugeordnete PKW-Abstellplätze, darunter ein Carport-Stellplatz sowie ein Freistellplatz und ein eigener großer Keller-/Lagerraum 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
- Sonniger riesiger Balkon (südlich ausgerichtet)
- Hochwertige Materialien und moderne Ausstattung

- Elegante Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- 2 PKW-Abstellplätze (1x Carport, 1x Freistellplatz)
- großer eigener Keller-/Lagerraum mit ca. 10 m²
- 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
Klinik <1.500m
Krankenhaus <5.000m

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