Exklusiver Erstbezug mit großem Balkon, zwei Stellplätzen und herrlichem Fernblick



Objektnummer: 1927/61

Eine Immobilie von 100pro Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4048 Großamberg
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	112,17 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.877,78 €
Kaltmiete (netto)	1.424,08 €
Kaltmiete	1.697,98 €
Betriebskosten:	273,90 €
USt.:	179,80 €
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.



















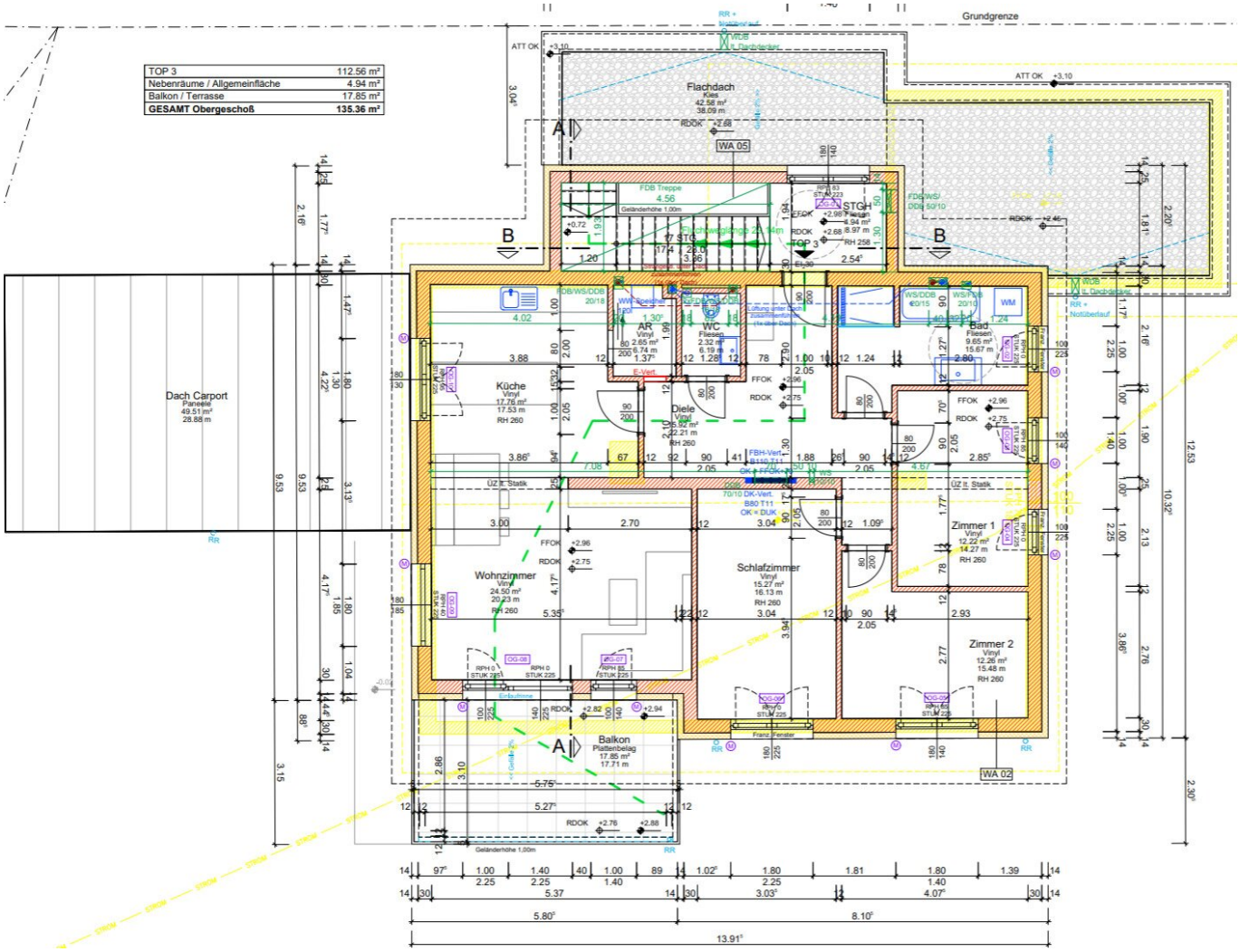











TOP 3 112.56 m²
Nebenräume / Allgemeinfläche 4.94 m²
Balkon / Terrasse 17.85 m²
GESAMT Obergeschoß 135.36 m²
Grundgrenze
Flachdach
Kies
42.58 m²
38.09 m
WA 05
WA 02
Dach Carport
Paneele
49.51 m²
28.88 m
Küche
Vinyl
17.76 m²
17.53 m
RH 260
Diele
Vinyl
22.92 m²
22.21 m
RH 260
AR
Vinyl
2.65 m²
6.74 m
WC
Fliesen
2.32 m²
6.19 m
Bad
Fliesen
9.65 m²
15.67 m
Wohnzimmer
Vinyl
24.50 m²
20.23 m
RH 260
Schlafzimmer
Vinyl
15.27 m²
16.13 m
RH 260
Zimmer 1
Vinyl
12.22 m²
14.27 m
RH 260
Zimmer 2
Vinyl
12.26 m²
15.48 m
RH 260
Balkon
Plattenbelag
17.85 m²
17.71 m
STGH
17 STG
17.4
28.0
FDB Treppe
4.56
Geländerhöhe 1,00m
Geländerhöhe 1,44m
ATT OK +3,10
RDOK +2,68
FFOK +2,96
RDOK +2,75
RDOK +2,82
RDOK +2,94
RDOK +2,76
RDOK +2,88
RR
STROM
WDB
FDB/WS/DDB 20/18
WS/DDB 20/15
WS/DDB 20/10
WM
FBH-Verl.
B80 T11
OK = DUK
ÜZ lt. Statik
Franz. Fenster
Erkerhöhe
Notüberlauf
14.25
2.16
1.77
1.47
1.80
1.30
4.22
3.13
9.53
1.85
1.04
4.17
4.44
30
14
88
3.15
2.86
1.10
5.75
5.27
12.53
10.32
2.30
2.20
1.81
1.17
2.16
2.25
1.00
1.40
1.90
2.13
2.76
3.86
14 97 1.00 2.25 1.40 2.25 40 1.00 1.40 89 14 1.02 1.80 2.25 1.81 1.80 1.40 1.39 14
14 30 5.37 14 30 3.03 4.07 30 14
5.80
8.10
13.91

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 geräumiger Balkon (südlich ausgerichtet)

- Hochwertige Materialien und moderne Ausstattung
- Elegante Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Badezimmer möbliert
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- 2 PKW-Abstellplätze (1x Carport, 1x Freistellplatz)
- Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- Deckenkühlung
- elektrische Außenrollläden
- großer eigener Keller-/Lagerraum mit ca. 10 m²
- 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