

**Exklusiver Erstbezug mit großem Balkon, zwei Stellplätzen  
und herrlichem Fernblick**



**Objektnummer: 1927/61**

**Eine Immobilie von 100pro Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4048 Großamberg                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 112,17 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 32,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,66                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.932,78 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.474,08 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.747,98 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 273,90 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 184,80 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

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.

Der sonnige riesengroße Balkon lädt zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein. Zwei zugeordnete PKW-Abstellplätze, darunter ein Carport-Stellplatz sowie ein Freistellplatz, 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
- 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