

Hochwertige Neubauwohnung mit zwei Balkonen in Top-Lage am Froschberg in Linz – individuell gestaltbar



Objektnummer: 2086/26035

Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Deublerstraße 10
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,67 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	623.300,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Gerold Stadlhuber

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber
Goethestraße 11

4020 Linz

T 0732/600
H 0664/460

Gerne stehen
Verfügung.



Objektbeschreibung

Hochwertige helle Neubauwohnung mit Rundblick

Diese hochwertige 4-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 106 m². Durch ihre Ausrichtung nach Süden, Westen und Norden präsentiert sich die Wohnung ausgesprochen hell und freundlich und bietet einen attraktiven Rundblick.

Ein besonderes Highlight sind die beiden großzügigen Balkone mit einer Gesamtfläche von ca. 24,39 m²:

- * südseitiger Balkon mit ca. 10 m²
- * nordwestseitiger Balkon mit ca. 14,39 m² und Ausblick in Richtung der ruhigen Gartenanlage

Die unterschiedlichen Ausrichtungen ermöglichen sonnige Stunden zu verschiedenen Tageszeiten und schaffen zusätzlichen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Raumaufteilung und Wohnkomfort

Die Wohnung verfügt über:

- * einen einladenden Vorraum
- * ein Abstell- oder Schrankraum, der im Rahmen einer individuellen Planung alternativ als separates WC gestaltet werden kann
- * ein großzügiges Badezimmer mit Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, WC, Dusche und auf Wunsch eine Badewanne
- * drei gut geschnittene Schlafzimmer
- * einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen
- * großzügige Verglasungen mit direktem Zugang zum Balkon
- * zwei Balkone mit südlicher beziehungsweise nordwestlicher Ausrichtung

Die durchdachte Raumaufteilung verbindet ein großzügiges Wohngefühl mit hoher Alltagstauglichkeit.

Hochwertige Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine sehr hohe Bau- und Ausstattungsqualität. Vorgesehen sind unter anderem:

- * edle Parkettböden
- * moderne, großformatige Fliesen
- * hochwertige Sanitärausstattung
- * großzügige Fensterflächen
- * durchdachte und funktionale Grundrissgestaltung

Zusatzoptionen und Allgemeinflächen

- * Tiefgaragenstellplatz optional erwerbbar
- * Fahrradabstellbereich in der Tiefgarage mit Reparaturbereich
- * separater Kinderwagenraum
- * eigener Müllraum
- * Lift bis ins Kellergeschoss
- * ruhiger, idyllischer Allgmeingarten
- * eigenes Kellerabteil

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Ein besonderer Vorteil dieser Neubauwohnung besteht darin, dass individuelle Wünsche noch berücksichtigt werden können. Sowohl Änderungen der Raumaufteilung als auch persönliche Ausstattungsdetails können nach Möglichkeit in die Planung einfließen.

Fazit

Diese außergewöhnlich helle Neubauwohnung vereint eine begehrte Lage am Froschberg, ca. 106 m² Nutzfläche, zwei großzügige Balkone, einen attraktiven Rundblick und hochwertige Ausstattung. Die Ausrichtung nach Süden, Westen und Norden sowie die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten machen sie zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine vollständig ausgefüllte Anfrage. Für Fragen und

weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <475m

Apotheke <600m

Klinik <1.425m

Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Kindergarten <425m

Schule <500m

Universität <1.525m

Höhere Schule <1.900m

Nahversorgung

Supermarkt <575m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige

Bank <575m

Geldautomat <575m

Post <450m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <675m

Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <1.200m

Flughafen <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap