

Hochwertige Neubau-Gartenwohnung in Top-Lage am Froschberg in Linz – individuell gestaltbar



Objektnummer: 2086/26033

Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Deublerstraße 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	44,24 m ²
Keller:	3,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	395.600,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Gerold Stadlhuber

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

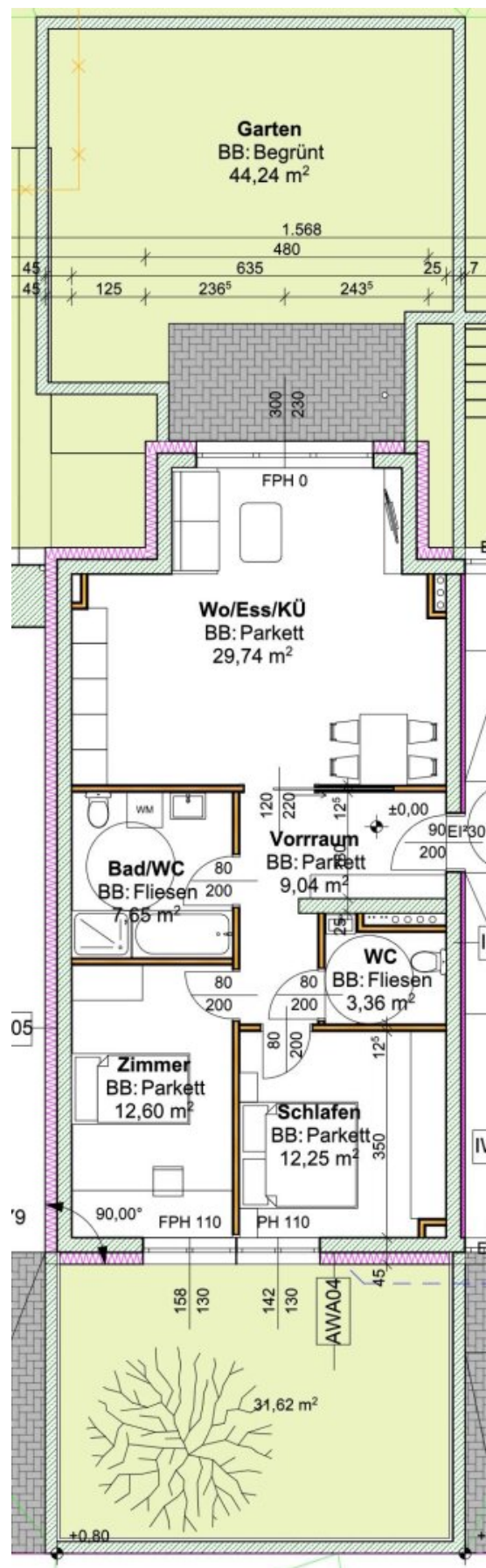
Goethestra.
4020 Linz

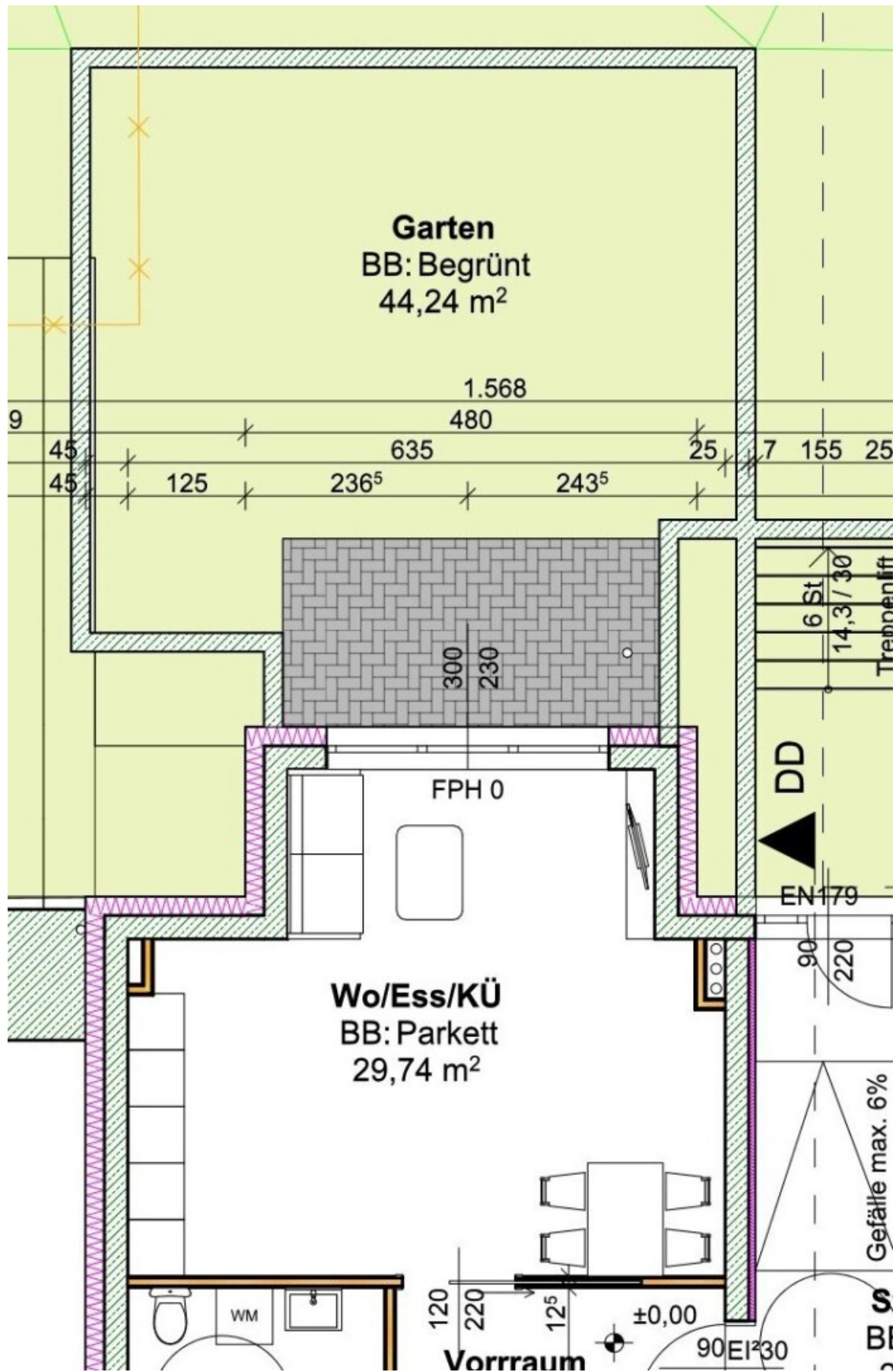
T 0732/600
H 0664/460

Gerne stehen
Verfügung.









Objektbeschreibung

Hochwertige Neubau-Gartenwohnung in Top-Lage – individuell gestaltbar

Diese moderne **3-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss** überzeugt durch ihre **hochwertige Ausstattung**, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine **ruhige und attraktive Lage**.

Ein besonderes Highlight ist die **nordwestseitig ausgerichtete Terrasse** mit anschließendem **großzügigem Eigengarten (ca. 45 m²)**. Dieser befindet sich hofseitig und bietet viel Ruhe sowie Privatsphäre. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Gartenbereich noch wesentlich zu vergrößern.

Raumaufteilung & Wohnkomfort

Die Wohnung verfügt über:

- einen einladenden **Vorraum**
- ein **separates Gäste-WC**, das optional auch als **Abstellraum oder Schrankraum** genutzt werden kann
- ein **großzügiges Badezimmer** mit Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, WC, Dusche und Wanne
- **zwei Schlafzimmer**, jeweils mit vorgelagertem **Vorgartenbereich**, der exklusiv dem zukünftigen Eigentümer zur Verfügung steht und individuell gestaltet werden kann
- ein lichtdurchflutetes **Wohnzimmer** mit Küchenanschlüssen sowie großem **Hebe-Schiebe-Element** mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten

Ausstattung

Die Wohnung bietet eine **sehr hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität**, unter anderem:

- edle **Parkettböden**

- moderne, **großformatige Fliesen**

- durchdachte Grundrisse

Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegt vor.

Zusatzoptionen & Allgemeinflächen

- **Tiefgaragenstellplatz** optional erwerbbar
- Fahrradabstellbereich im Eingangsbereich
- separater **Kinderwagenraum** und **Müllraum**
- Lift bis ins Kellergeschoss
- ruhiger, idyllischer **Allgemeingarten**
- im Keller: Fahrradraum mit Reparaturbereich, Waschraum sowie eigenes Kellerabteil

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Ein besonderes Plus: **Individuelle Wünsche können noch berücksichtigt werden!**

Sowohl **Raumänderungen** als auch persönliche Ausstattungsdetails sind – je nach Baufortschritt – möglich.

Fazit

Diese Wohnung ist ideal für alle, die **hochwertiges Wohnen mit Garten, Ruhe** und gleichzeitig **flexible Gestaltungsmöglichkeiten** suchen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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