Heute vorsorgen – Morgen komfortabel wohnen



Wohn - & Essbereich mit Küche

Objektnummer: 3849/579

Eine Immobilie von RE/MAX Expert

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4202 Kirchschlag bei Linz
Baujahr:	2024
Wohnfläche:	91,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	129,54 m²
Keller:	4,79 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	141,40 €
USt.:	14,14 €

Provisionsangabe:

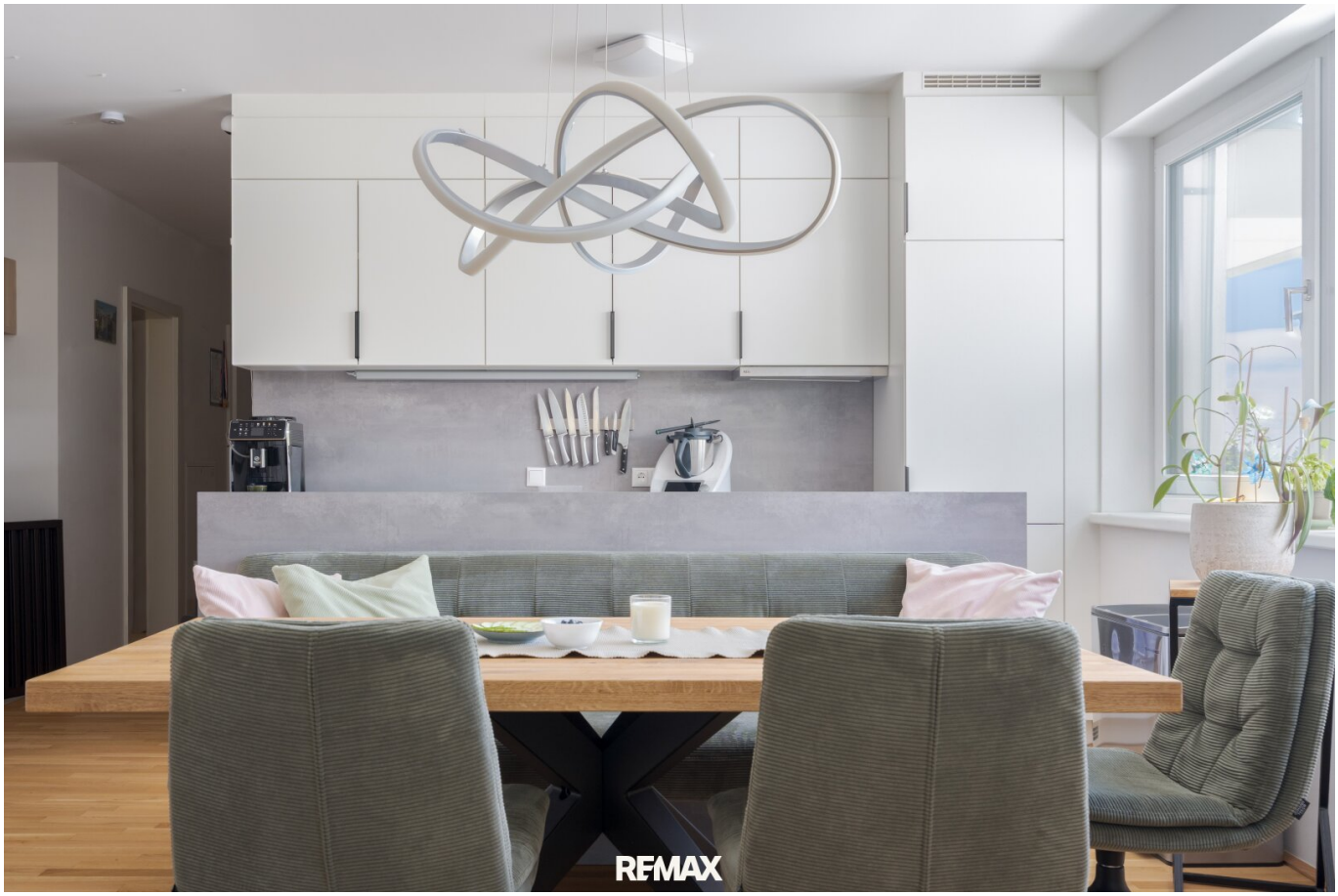
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Naveen Manchanda

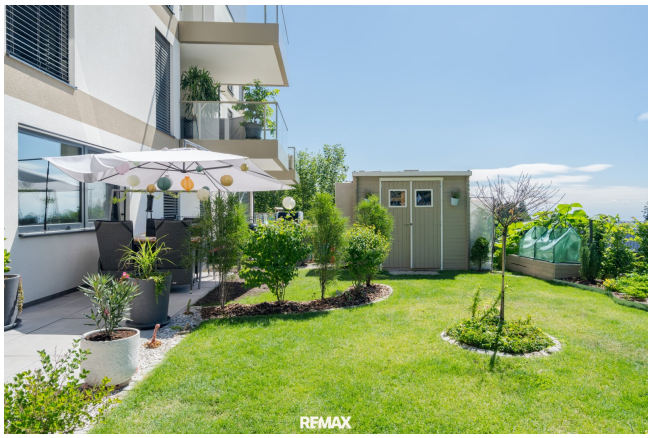
REMAX Expert
Kollegiumgasse 5
4020 Linz


RE/MAX


RE/MAX


EXCLUSIV
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Heute vorsorgen – Morgen komfortabel wohnen

Mit dieser hochwertigen Eigentumswohnung investieren Sie in Ihre Zukunft.

Ob als **Vorsorgewohnung**, als späterer Alterswohnsitz oder als wertbeständige Kapitalanlage – diese Immobilie bietet Ihnen größtmögliche Flexibilität.

Viele Eigentümer stehen irgendwann vor der Frage, ob das eigene Haus den Anforderungen im Alter noch gerecht wird. Große Gärten, zahlreiche Räume und aufwendige Instandhaltung bedeuten oft einen hohen Zeit- und Kostenaufwand. Diese Wohnung bietet eine attraktive Alternative: **komfortables Wohnen mit eigener Freifläche**, ohne auf Lebensqualität verzichten zu müssen.

Das Wohnhaus wurde **Ende 2024** von einer **österreichischen Baufirma** errichtet und überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Materialien sowie energieeffiziente Bauweise. Die **zentrale Lage in Kirchschlag**, die **traumhafte Aussicht** und die **Nähe zu Linz in nur rund 20 Fahrminuten** machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Bis zu Ihrer späteren Eigennutzung ist die Wohnung bereits vermietet und erwirtschaftet laufende Mieteinnahmen.

So investieren Sie heute in eine Immobilie, die Ihnen morgen ein komfortables Zuhause mit hoher Wohnqualität bietet.

Details zur Wohnung:

Gartenwohnung TOP 4

- Wohnfläche ca. 91,70 m²
- Zimmer: 4
- Terrasse: ca. 26,78 m²

- Garten: ca. 129,54 m²
- Keller: 4,79 m²
- optional 1 Garagenstellplatz + 1 Aussenstellplatz - € 45.000,00 zzgl. Nebenkosten
- **vermietet bis 31.08.2029**

Die Wohnung überzeugt durch einen offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich, der ein modernes Wohngefühl vermittelt. Das großzügige Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche. Die weitläufige Freifläche erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Hochwertige Bauqualität und moderne Ausstattung

Das moderne Mehrparteienhaus wurde **Ende 2024** fertiggestellt und überzeugt durch eine zeitlose Architektur, hochwertige Materialien sowie eine energieeffiziente Bauweise. Besonderes Augenmerk wurde auf Wohnkomfort, Langlebigkeit und nachhaltige Technik gelegt.

Ein **Personenlift** verbindet sämtliche Geschosse und sorgt gemeinsam mit den barrierearmen Zugängen für ein komfortables Wohngefühl.

Die Beheizung erfolgt über das **Nahwärmenetz** in Kombination mit einer angenehmen **Fußbodenheizung**, wodurch eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet wird.

Die Wohnung verfügt über eine **hochwertige HAKA-Einbauküche inklusive Geräten**, die modernes Design mit Funktionalität verbindet. Die geschmackvolle Küchenausstattung fügt sich harmonisch in den offenen Wohn- und Essbereich ein und bietet optimale Voraussetzungen für den täglichen Wohnkomfort.

Die Wohnräume wurden mit **verklebtem Eichen-Fertigparkett in matt versiegelter Ausführung** ausgestattet und schaffen ein wohnliches Ambiente.

In Badezimmer und WC wurde hochwertiges **Feinsteinzeug im Format 30 × 60 cm** verlegt.

Die Badezimmer überzeugen durch ihre komfortable Ausstattung mit **Badewanne und Dusche** sowie hochwertigen Markenprodukten von **Laufen**, **Hansa** und **Kaldewei**.

Auch bei den weiteren Ausstattungsdetails wurde auf Qualität geachtet. So kommen **Schalterprogramme von Busch & Jäger**, **weiße Innentüren der Marke DANA** sowie eine hochwertige **Wohnungseingangstüre DANA Dominant** mit **Brand- und Einbruchschutz** zum Einsatz.

Für eine ausgezeichnete Energieeffizienz sorgt die hochwertige Gebäudehülle mit einem **18 cm starken Wärmedämmverbundsystem**.

Die **Kunststoff-Aluminiumfenster** mit **dreifacher Isolierverglasung** bieten hervorragende Wärmedämmwerte und sind mit **Außenraffstores** inklusive thermisch isolierter Unterputzkonstruktion ausgestattet.

Auch an die Mobilität der Zukunft wurde gedacht: Für die Tiefgaragenstellplätze ist bereits ein **E-Mobilitätsverteiler** zur späteren Installation von Ladestationen vorbereitet.

Die Wohnanlage verfügt darüber hinaus über eine liebevoll gestaltete Allgemeinfläche mit **Spielplatz**, die besonders für Familien zusätzlichen Mehrwert bietet.

LAGE:

Die Marktgemeinde **Kirchschlag bei Linz** verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Das Ortszentrum mit **Nahversorger, Bank, Arzt, Gastronomiebetrieben sowie dem Roten Kreuz** ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht kurze Wege im Alltag.

Dank der **zentralen Lage** erreichen Sie die Landeshauptstadt **Linz** in lediglich rund **20 Fahrminuten**, wodurch sich die Wohnanlage auch ideal für Berufspendler eignet.

Besonders attraktiv ist das umfangreiche Freizeitangebot direkt vor der Haustüre.

Zahlreiche **Lauf- und Radwege**, ein **Klettergarten**, eine **Bogensportanlage**, ein **Spielplatz**, **Fußballplatz**, **Tennisplatz** sowie viele weitere Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Ein besonderes Highlight ist der **direkt angrenzende Skilift**, der Wintersportfreunden ein außergewöhnliches Freizeitangebot unmittelbar vor der Haustüre bietet.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <7.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <9.500m
Autobahnanschluss <10.000m
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap