Hochwertige 2- oder 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Klima, herrlichem Fernblick und sonniger Freifläche am Froschberg



Süd-Westansicht

Objektnummer: 2086/8010

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:	55,97 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	321.300,00 €
Kaufpreis / m²:	5.509,26 €
Betriebskosten:	156,72 €
Heizkosten:	55,97 €
USt.:	26,86 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Gerold Stadlhuber

IMMOS Imm
Goethestra
4020 Linz

T +43 732 6
H +43 664 4

Gerne steh
Verfügung.



TOP 10

Grundriss



Möblierung beispielhaft · Nicht maßstabsgetreu

Objektbeschreibung

Hochwertige 2- oder 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Klima, herrlichem Fernblick und sonniger Freifläche

Diese hochwertig ausgestattete Neubauwohnung liegt im fünften Obergeschoss und verfügt über eine Wohnnutzfläche von knapp 56 m² und kann wahlweise als großzügige 2-Zimmer- oder kompakte 3-Zimmer-Wohnung gestaltet werden.

Dank der bevorzugten südseitigen Ausrichtung präsentiert sich die Wohnung besonders hell und freundlich. Ein außergewöhnliches Highlight ist der **herrliche Fernblick**, der den Räumen ein offenes und exklusives Wohngefühl verleiht.

Für angenehme Temperaturen und hohen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit sind die Wohnräume klimatisiert.

Die ca. 9,40 m² große, westseitig ausgerichtete Balkon- beziehungsweise Terrassenfläche erweitert den Wohnbereich ins Freie. Sie bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Sonnenstunden, gemütliche Mahlzeiten oder einen ruhigen Tagesausklang mit **eindrucksvoller Aussicht.**

Flexible Raumaufteilung und hoher Wohnkomfort

Je nach persönlichem Bedarf kann die Wohnung als großzügige 2-Zimmer-Wohnung oder als optimal genutzte 3-Zimmer-Wohnung ausgeführt werden. Vorgesehen sind unter anderem:

- ein einladender Vorraum
- ein praktischer Abstellbereich
- ein modernes Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung
- ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen
- ein komfortables Schlafzimmer
- optional ein zusätzliches Zimmer, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

- klimatisierte Wohnräume
- großzügige Verglasungen mit direktem Zugang zur Freifläche
- ein ca. 9,40 m² großer, westseitiger Balkon beziehungsweise eine Terrasse mit herrlichem Fernblick

Die intelligente Grundrissplanung ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche und verbindet modernes Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit.

Hochwertige Ausstattung

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

- Klimatisierung der Wohnräume
- edle Parkettböden
- moderne, großformatige Fliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- großzügige Fensterflächen
- helle und freundlich gestaltete Wohnräume
- eine durchdachte und funktionale Grundrissgestaltung
- barrierefreie Erreichbarkeit

Zusatzangebote und Allgemeinflächen

- Tiefgaragenstellplatz vorhanden und optional erwerbbar
- Fahrradabstellbereich in der Tiefgarage mit Reparaturmöglichkeit
- separater Kinderwagenraum
- eigener Müllraum
- barrierefreier Lift bis ins Kellergeschoss
- ruhiger, idyllischer Allgemeingarten
- eigenes Kellerabteil

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Ein besonderer Vorteil dieser Neubauwohnung liegt in den derzeit noch möglichen individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Je nach Baufortschritt können sowohl die Raumaufteilung als auch persönliche Ausstattungswünsche berücksichtigt werden.

Damit lässt sich die Wohnung optimal an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen – vom großzügigen 2-Zimmer-Zuhause bis zur kompakten 3-Zimmer-Lösung mit zusätzlichem Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Fazit

Diese hochwertige, klimatisierte Neubauwohnung ist ein echtes Top-Angebot in unserem Neubauprojekt direkt am Froschberg. Knapp 56 m² Wohnnutzfläche, eine sonnige Freifläche mit ca. 9,40 m², die südwestliche Ausrichtung und der herrliche Fernblick schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Die flexible Gestaltung als 2- oder 3-Zimmer-Wohnung, die Klimatisierung der Wohnräume, die

barrierefreie Ausführung, die hochwertige Ausstattung sowie die vorhandene Tiefgarage machen dieses Objekt zu einem attraktiven Zuhause für Singles, Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Anleger.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine vollständig ausgefüllte Anfrage mit Vor- und Nachnamen, Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer. 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <475m
Apotheke <600m
Klinik <1.425m
Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <425m
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