

**Ihr eigener Garten zum Ankommen – Neuwertige
3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse**



Objektnummer: 1927/63

Eine Immobilie von 100pro Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,10 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	169,00 m²
Keller:	9,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	173,02 €
USt.:	19,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Stadler

100pro Immobilien GmbH















Objektbeschreibung

Diese neuwertige und moderne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer **hochwertigen und zeitgemäßen Ausstattung, einem außergewöhnlich großen Eigengarten und einer ruhigen Siedlungslage**. Wer modernes Wohnen mit viel Freiraum und einem eigenen Garten verbinden möchte, findet hier ein Zuhause mit besonderem Wohnkomfort.

Das absolute Highlight der Wohnung ist zweifellos der **riesige Eigengarten**, der der Wohnung eine ganz besondere Wohnqualität verleiht. Gemeinsam mit der schönen Terrasse entsteht ein großzügiger privater Außenbereich, der zu jeder Jahreszeit vielseitig genutzt werden kann.

Die Wohnung selbst verfügt über **drei gut geschnittene Zimmer** und bietet damit ausreichend Platz für Paare, Familien oder auch für alle, die ein zusätzliches Zimmer als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen möchten. Die moderne Bauweise aus dem Jahr 2021 sorgt für ein zeitgemäßes Wohngefühl und einen entsprechend hohen Standard.

Auch technisch lässt die Wohnung kaum Wünsche offen. Eine **Fußbodenheizung**, sowie eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** sorgen für ein angenehmes und komfortables Raumklima. Die moderne Ausstattung verbindet dabei Wohnkomfort mit einer zeitgemäßen Haustechnik.

Zur Wohnung gehört ein **eigener Tiefgaragenstellplatz**, wodurch das Fahrzeug bequem und witterungsgeschützt abgestellt werden kann. Erwähnenswert ist ebenso der **großzügige eigene Kellerraum**, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Sportequipment, Gartengeräte und vieles mehr bietet.

Die vorhandene Möblierung kann bei Interesse **optional abgelöst** werden. Damit besteht die Möglichkeit, die Wohnung teilweise oder vollständig mit der bereits vorhandenen Ausstattung zu übernehmen und ohne großen Aufwand einzuziehen.

Die Kombination aus **neuwertigem Baujahr, moderner Ausstattung, großzügigem Eigengarten, Terrasse, ruhiger Lage und hervorragender Infrastruktur** macht diese Wohnung zu einer besonderen Gelegenheit für alle, die nicht auf Komfort und Qualität verzichten möchten.

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 2021 – neuwertiger Zustand
- ruhige Siedlungslage
- 3-Zimmer-Wohnung
- ca. 73 m² Wohnfläche

- außergewöhnlich großer Eigengarten
- schöne Terrasse mit elektrischer Markise
- Pergola und Grillplatz
- Heizung: Fernwärme
- Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung
- eigener XXL Tiefgaragenstellplatz
- ausreichend Besucherparkplätze
- großer eigener Kellerraum
- Möblierung optional ablösbar

Eine ideale Wohnung für alle, die **modernes Wohnen, viel Freiraum und die Vorzüge eines eigenen Gartens** miteinander verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
 Apotheke <2.000m
 Klinik <4.000m
 Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <8.000m
 Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <1.000m
 Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap