Hochwertige 2- bis 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Südbalkon in Top-Lage am Froschberg in Linz

Objektnummer: 2086/8004

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:	59,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	328.200,00 €
Betriebskosten:	165,20 €
Heizkosten:	59,00 €
USt.:	28,32 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

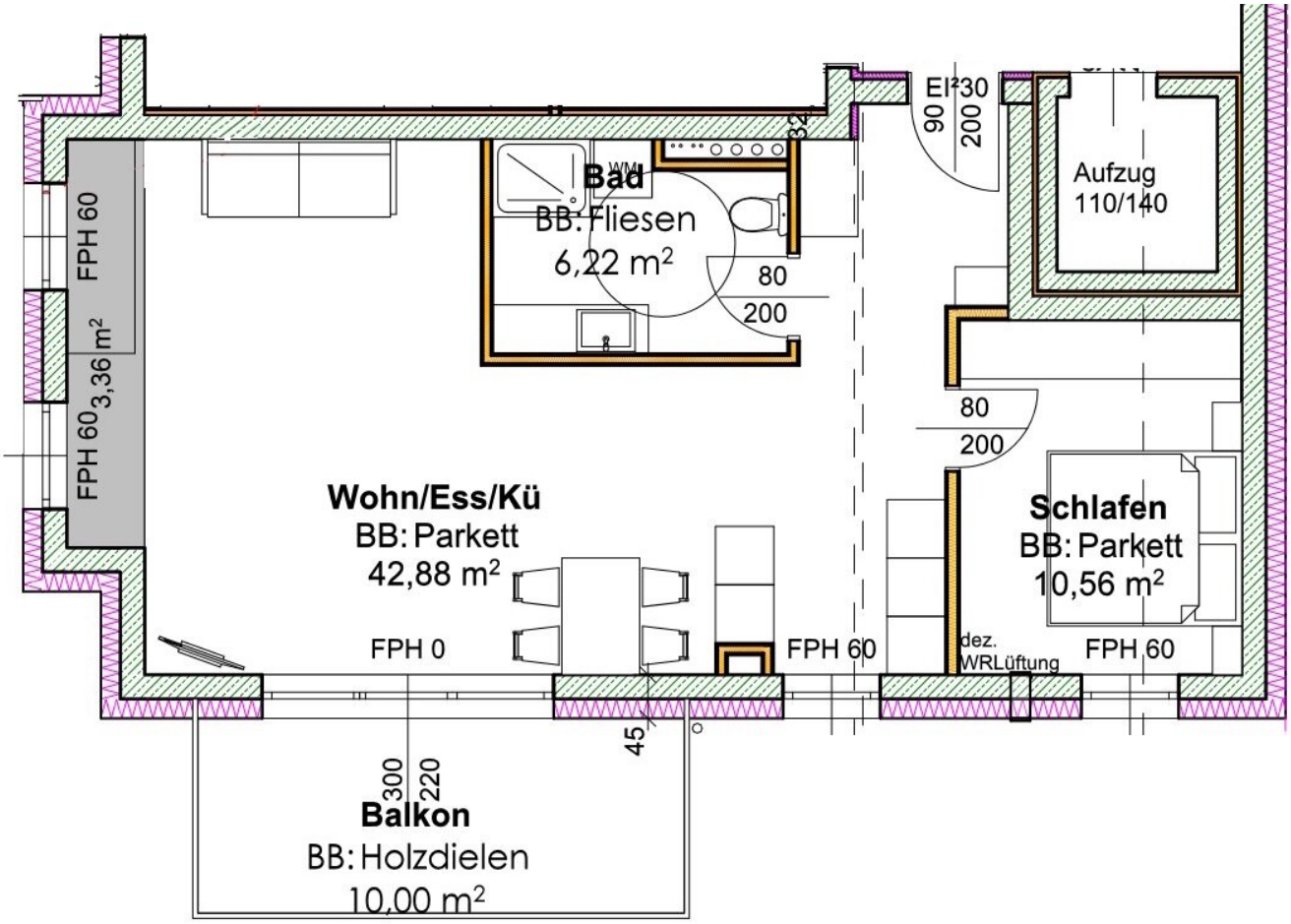
Ihr Ansprechpartner

Gerold Stadlhuber

IMMOS Imm
Goethestra
4020 Linz

T 0732/600
H 0664/460

Gerne steh
Verfügung.


Bad
BB: Fliesen
6,22 m²
WM
80
200
32
EI²30
90
200
Aufzug
110/140
FPH 60
3,36 m²
FPH 60
Wohn/Ess/Kü
BB: Parkett
42,88 m²
FPH 0
FPH 60
80
200
Schlafen
BB: Parkett
10,56 m²
dez.
WRLüftung
FPH 60
45
300
220
Balkon
BB: Holzdielen
10,00 m²

Aufzug
Bad
6,22 m²
Wohn/Essen/Küche
42,88 m²
Schlafen
10,56 m²
Balkon
10,00 m²

Zimmer
Bad
6,22 m²
Aufzug
Wohn/Essen/Küche
Schlafen
10,56 m²
Balkon
10,00 m²

Objektbeschreibung

In begehrter Lage am Linzer Froschberg entsteht diese hochwertig ausgestattete Neubauwohnung im zweiten Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 59 m². Großzügige Fensterflächen und die attraktive Ausrichtung nach Süden und Westen sorgen für viel Tageslicht und ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Ein echtes Highlight ist der ca. 10 m² große, südseitig ausgerichtete Balkon. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden im Freien genießen.

Flexible Raumaufteilung nach Ihren Wünschen

Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet die Möglichkeit, die Wohnung wahlweise als 2- oder 3-Zimmer-Wohnung auszuführen. Je nach persönlichem Bedarf können ein oder zwei Schlafzimmer, ein Büro oder ein zusätzliches Gästezimmer geschaffen werden.

Die Wohnung umfasst:

- einen einladenden Vorraum
- einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen
- einen direkten Zugang zum ca. 10 m² großen Südbalkon
- wahlweise ein oder zwei Schlafzimmer beziehungsweise ein separates Büro
- ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- ein eigenes Kellerabteil

Hochwertige Ausstattung

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

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

Zusatzoptionen und Allgemeinflächen

Für zusätzlichen Komfort sorgen:

- ein optional erwerbbarer Tiefgaragenstellplatz
- ein Fahrradabstellbereich in der Tiefgarage inklusive Reparaturbereich
- ein separater Kinderwagenraum
- ein eigener Müllraum
- ein Lift bis ins Kellergeschoss
- ein ruhiger, idyllischer Allgemeingarten

Individuell gestaltbar

Ein besonderer Vorteil dieser Neubauwohnung liegt in den derzeit noch bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten. Sowohl die Raumaufteilung als auch ausgewählte Ausstattungsdetails können – je nach Baufortschritt und technischer Umsetzbarkeit – an Ihre

persönlichen Wünsche angepasst werden.

Fazit

Diese außergewöhnlich helle Neubauwohnung verbindet eine begehrte Lage am Linzer Froschberg mit moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einem flexibel gestaltbaren Grundriss. Die süd- und westseitige Ausrichtung sowie der großzügige Südwestbalkon machen sie zu einem attraktiven Zuhause für Singles, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer mit zusätzlichem Platzbedarf.

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.

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