Ruhige sonnige 2-Zimmerwohnung mit Balkon und Blick ins Grüne - Neubauprojekt am Linzer Froschberg



Objektnummer: 2086/8003

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:	47,06 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	263.600,00 €
Kaufpreis / m²:	5.203,32 €
Betriebskosten:	131,77 €
Heizkosten:	47,06 €
USt.:	22,59 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



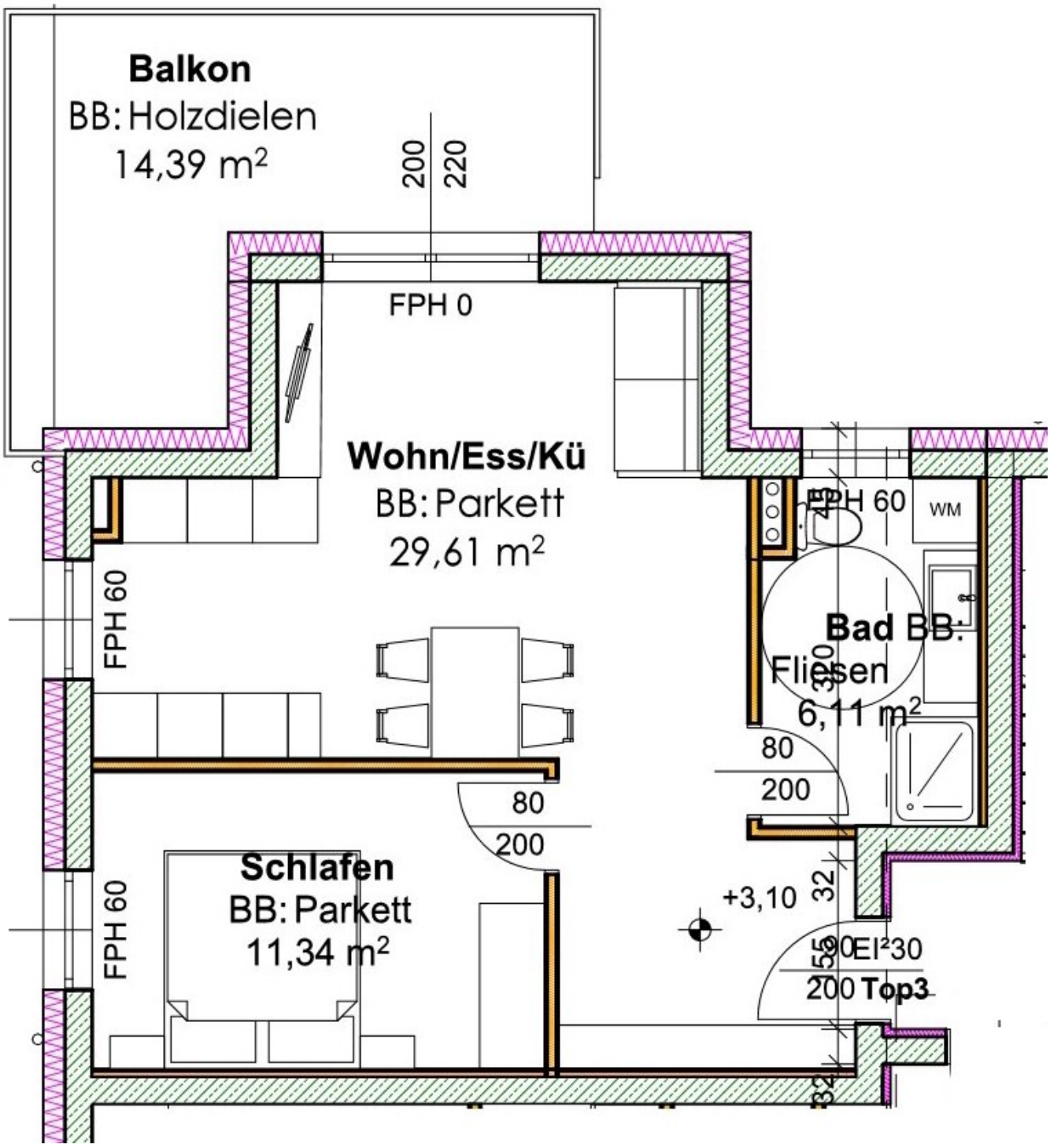
Gerold Sta

IMMOS Imm
Goethestra
4020 Linz

T +43 732 6
H +43 664 4

Gerne steh
Verfügung.




Balkon
BB: Holzdielen
14,39 m²
200
220
FPH 0
Wohn/Ess/Kü
BB: Parkett
29,61 m²
FPH 60
WM
Bad BB:
Fliesen
6,11 m²
80
200
80
200
FPH 60
Schlafen
BB: Parkett
11,34 m²
+3,10
32
55
90
EI²30
200 Top3
32

TOP 3

2-Zimmer-Wohnung



Möblierung beispielhaft · Grundriss schematisch

Objektbeschreibung

In begehrter Lage am Linzer Froschberg entsteht diese hochwertig ausgestattete Neubauwohnung im ersten Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 47 m². Die sehr ruhige, gartenseitig ausgerichtete Zweizimmerwohnung liegt im ersten Obergeschoss der Liegenschaft und überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung sowie einen schönen Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 14 m² große, nordwestseitig ausgerichtete Balkon. Mit seiner ruhigen Lage zum Garten bietet er einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Optimale Raumaufteilung

Die durchdachte Grundrissgestaltung schafft ein komfortables Zuhause für Singles und Paare. Individuelle Änderungen an der Raumaufteilung sind derzeit noch möglich; auch Sonderwünsche können je nach Baufortschritt und technischer Umsetzbarkeit realisiert werden.

Die Wohnung umfasst:

- einen einladenden Vorraum
- einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen
- einen direkten Zugang zum ca. 14 m² großen Nordwestbalkon mit Blick ins Grüne
- ein Schlafzimmer
- 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 sind die derzeit noch bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten. Sowohl individuelle Änderungen der Raumaufteilung als auch Anpassungen ausgewählter Ausstattungsdetails sind je nach Baufortschritt und technischer Umsetzbarkeit noch durchführbar. Sonderwünsche können berücksichtigt und realisiert werden.

Diese schöne Zweizimmerwohnung verbindet die begehrte Lage am Linzer Froschberg mit hochwertiger Ausstattung und einer optimalen Raumaufteilung. Die sehr ruhige, gartenseitige Ausrichtung und der großzügige Nordwestbalkon mit Blick ins Grüne machen sie zu einem attraktiven Zuhause für alle, die Wert auf Ruhe und Wohnkomfort legen.

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.

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