

Nova | 70 m² + 3 Zimmer | Erstbezug



Objektnummer: 3962

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Denkstraße 47
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,26 m ²
Zimmer:	3
Keller:	2,34 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	347.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
USt.:	18,00 €
Infos zu Preis:	

XL TG-Platz: 23.500,- €

Provisionsangabe:

12.492,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tibor Hostnik

”

Nova *lat. die Neue*

Einziehen, ankommen, wohnfühlen - all das verspricht diese moderne 3-Raumwohnung mit Erstbezug.

“



Rundgang

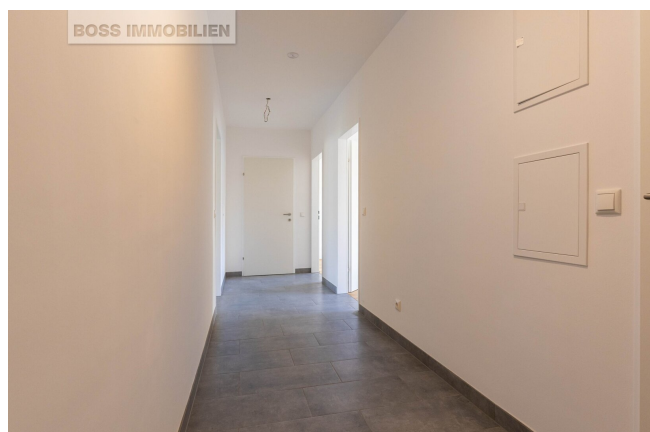


Immobilien-Video











Ihr Ansprechpartner:

Tibor Hostnik

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488





DG
3.OG
2.OG
1.OG
EG



Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

69 m²	3	7 m²
Wohnfläche	Zimmer	Balkon

Top 5 Denkstraße 47, 4030 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Linz | Wohnung | Kaufen <

Hier wird die Vision von den eigenen vier Wänden Realität: In einer lebendigen und begehrten Linzer Wohngegend erwartet Sie diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug.

Auf rund 69 m² Wohnfläche treffen eine durchdachte Raumaufteilung, zeitloses Design und ein großzügiger 7 m² großer Balkon aufeinander.

Bereits der geräumige Vorraum vermittelt ein angenehmes Gefühl von Weite und führt direkt in alle Räume. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Küchenbereich. Hier haben Sie Raum für Ihre persönliche Gestaltung und schaffen Ihren ganz eigenen Lebensmittelpunkt. Der südöstlich ausgerichtete Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zu entspannten Stunden an der frischen Luft ein.

Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel nutzen – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder komfortables Homeoffice. Ganz so, wie es zu Ihrem Leben passt.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und WC ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich praktisch im Abstellraum.

Stilvolle Böden, eine zeitlose Sanitärausstattung und die moderne Bauweise bilden die Basis für ein Zuhause, das Sie vom ersten Tag an nach Ihren Vorstellungen gestalten können.

Ein Lift bringt Sie bequem in das gewünschte Geschoss. Im Untergeschoss stehen Ihnen eine Garage mit Autoabstellplätzen, Parteienkeller, ein großzügiger Fahrradabstellraum sowie Wasch- und Trockenraum und Haustechnik zur Verfügung. Ein eigener Müllraum befindet sich im Erdgeschoss. Einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage können Sie ebenfalls erwerben. So schützen Sie Ihr Auto vor Diebstahl, Vandalismus und den Gezeiten.

Erstbezug bedeutet hier: Sie ziehen ein, gestalten Ihren Wohnraum und machen ihn zu Ihrem Zuhause.

Lage

Die Lage im Linzer Stadtteil Kleinmünchen verbindet kurze Wege mit einer sehr guten Anbindung. Bus und Straßenbahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bringen Sie rasch in Richtung Linzer Zentrum. Auch der Autobahnanschluss ist schnell erreicht.

Für den täglichen Einkauf liegt ein Supermarkt praktisch ums Eck, weitere Geschäfte und das

Einkaufszentrum sind ebenfalls gut erreichbar. Auch Apotheke und ärztliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung.

Familien profitieren von der kurzen Distanz zu Kindergarten und Schulen. Für die Freizeit bieten sich Sportanlagen, Grünflächen und verschiedene Möglichkeiten in der Umgebung an – perfekt, um nach dem Alltag noch eine Runde ins Freie zu gehen oder sportlich aktiv zu sein.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber kein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum Datenschutz unter www.bossimmobilien.at/datenschutz

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Info

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <675m

Apotheke <150m

Klinik <2.675m

Krankenhaus <3.200m

Kinder & Schulen

Kindergarten <50m

Schule <125m
Universität <3.900m
Höhere Schule <5.650m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <625m
Einkaufszentrum <2.025m

Sonstige

Bank <150m
Geldautomat <150m
Post <350m
Polizei <550m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <2.550m
Autobahnanschluss <1.275m
Flughafen <5.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap