Hochwertige Neubauwohnung mit drei Balkonen in Top-Lage am Froschberg in Linz – individuell gestaltbar



Gartenansicht Nord-West

Objektnummer: 2086/8022

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:	108,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	3
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	610.600,00 €
Betriebskosten:	303,66 €
Heizkosten:	108,45 €
USt.:	52,06 €

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.

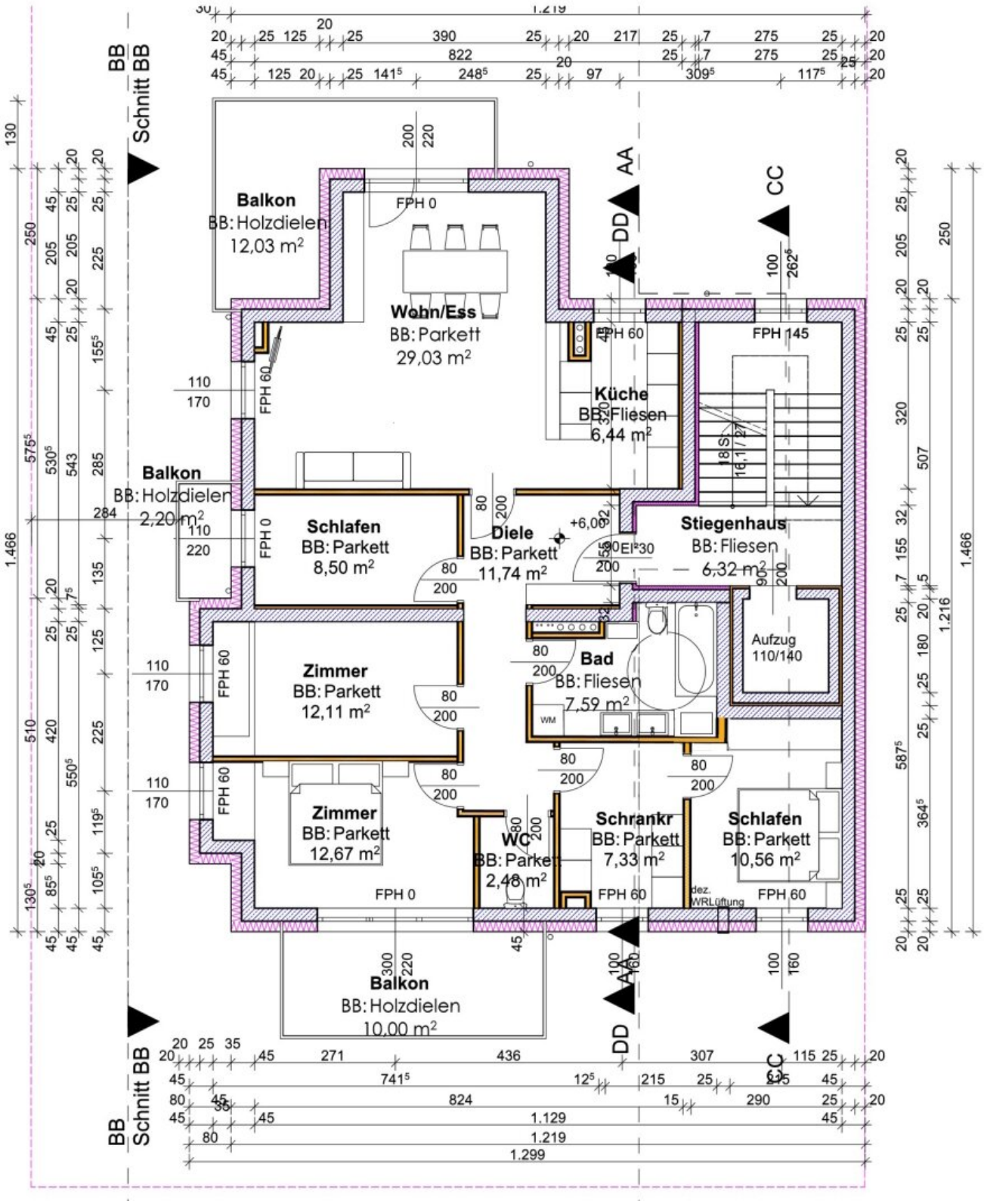


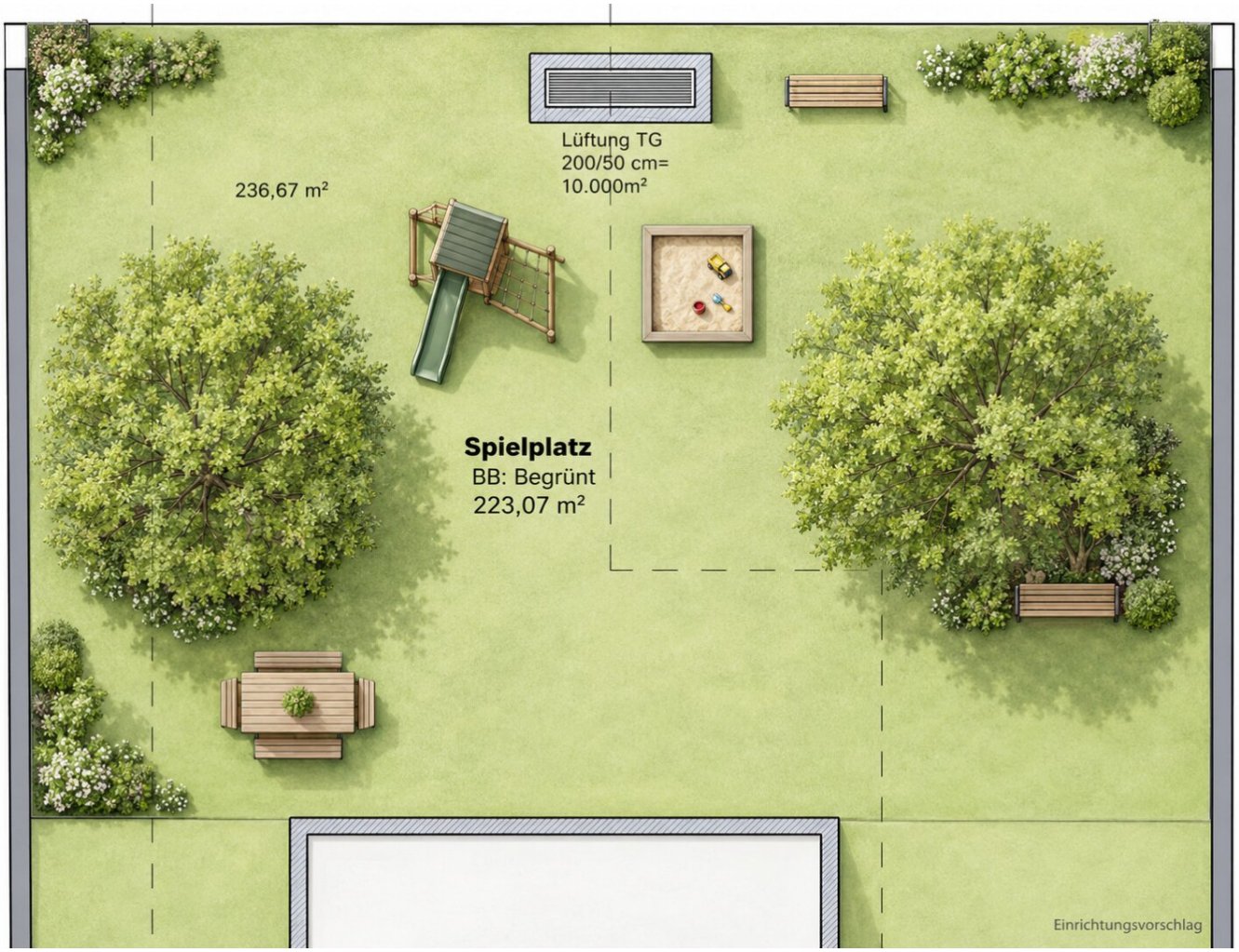
WOHNEN IN LEICHTIGKEIT

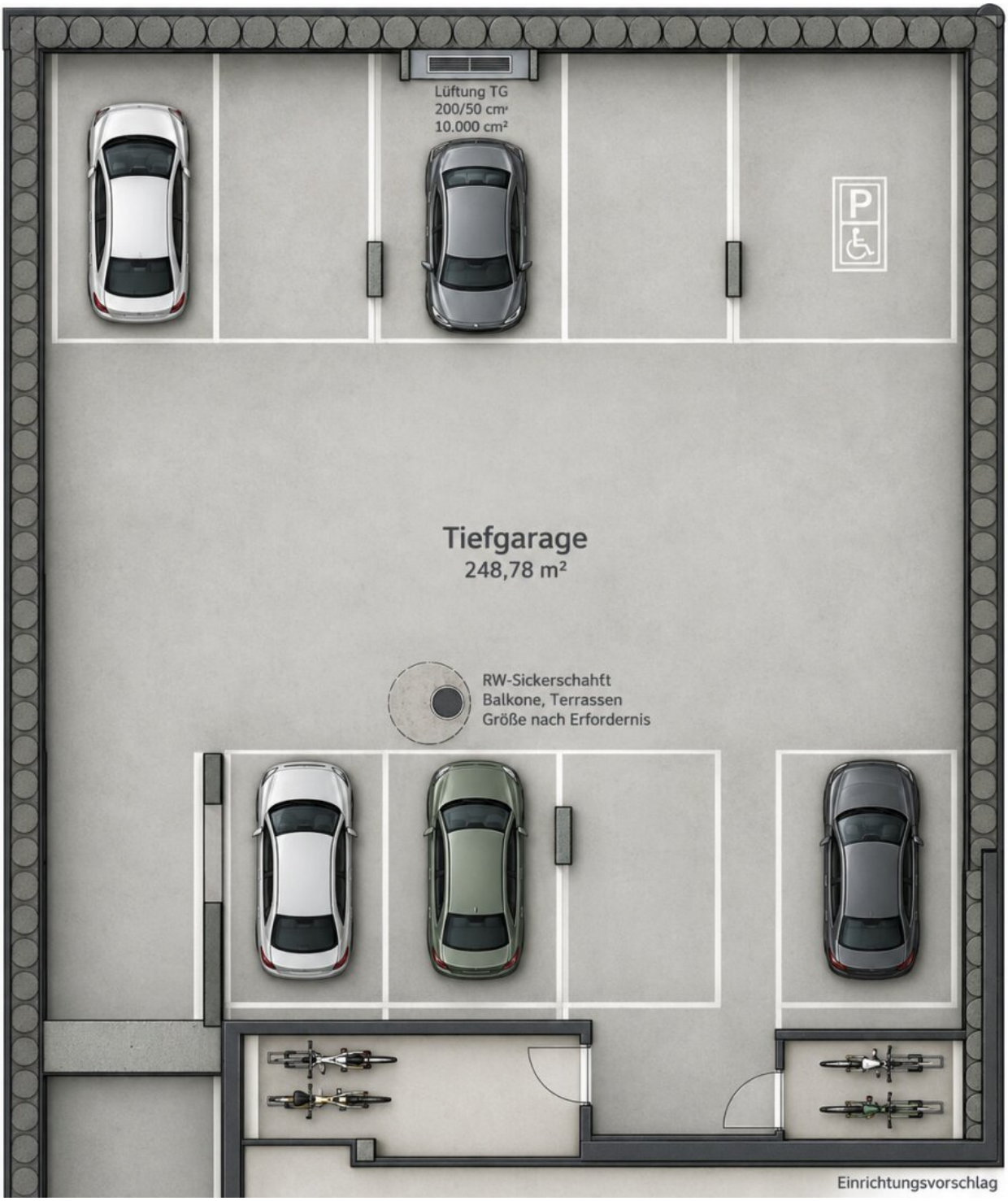
Möblierungskonzept



Illustrative Darstellung · nicht zur Maßentnahme

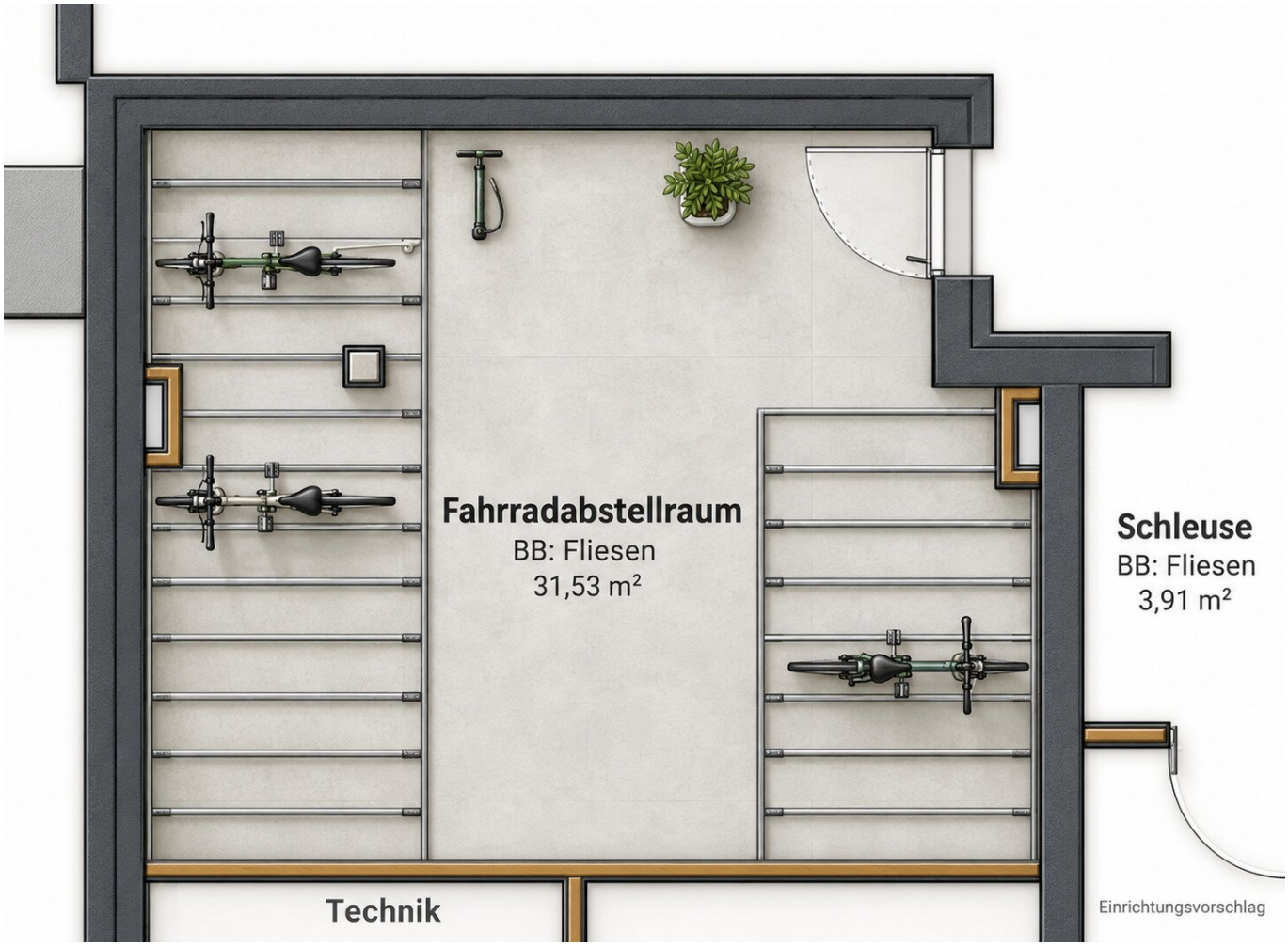

Balkon
BB: Holzdielen
12,03 m²
Wohn/Ess
BB: Parkett
29,03 m²
Küche
BB: Fliesen
6,44 m²
Balkon
BB: Holzdielen
2,20 m²
Schlafen
BB: Parkett
8,50 m²
Diele
BB: Parkett
11,74 m²
Stiegenhaus
BB: Fliesen
6,32 m²
Zimmer
BB: Parkett
12,11 m²
Bad
BB: Fliesen
7,59 m²
Aufzug
110/140
Zimmer
BB: Parkett
12,67 m²
WC
BB: Parket
2,48 m²
Schrankr
BB: Parkett
7,33 m²
Schlafen
BB: Parkett
10,56 m²
Balkon
BB: Holzdielen
10,00 m²
Schnitt BB
AA
CC
DD
FPH 0
FPH 60
FPH 145
dez. WRL üftung
WM
+6,09
30 EI²30

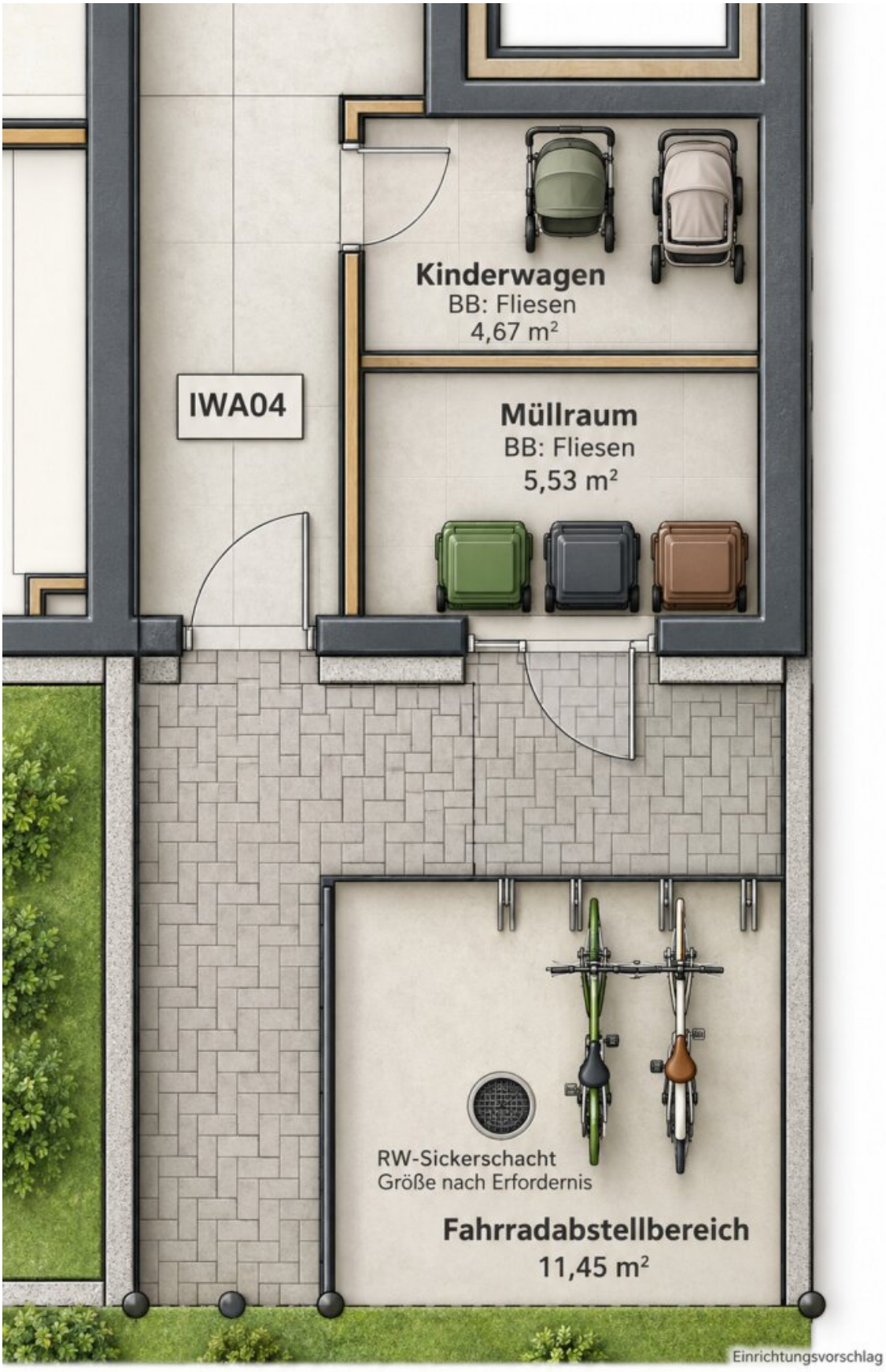

Lüftung TG
200/50 cm=
10.000m²
236,67 m²
Spielplatz
BB: Begrünt
223,07 m²
Einrichtungsvorschlag


Lüftung TG
200/50 cm²
10.000 cm²
P
Tiefgarage
248,78 m²
RW-Sickerschahft
Balkone, Terrassen
Größe nach Erfordernis
Einrichtungsvorschlag



Einrichtungsvorschlag


Fahrradabstellraum
BB: Fliesen
31,53 m²
Schleuse
BB: Fliesen
3,91 m²
Technik
Einrichtungsvorschlag



Fahrräder • Müllraum • Kinderwagen

Objektbeschreibung

Hochwertige helle Neubauwohnung mit Rundblick

Diese hochwertige 3- oder 4-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 109 m². Durch ihre Ausrichtung nach Süden, Westen und Norden präsentiert sich die Wohnung ausgesprochen hell und freundlich und bietet einen attraktiven Rundblick.

Ein besonderes Highlight sind die drei großzügigen Balkone mit einer Gesamtfläche von ca. 24 m²:

* westseitiger Balkon mit ca. 2 m²

* südseitiger Balkon mit ca. 10 m²

* nordwestseitiger Balkon mit ca. 12 m² und Ausblick in Richtung der ruhigen Gartenanlage

Die unterschiedlichen Ausrichtungen ermöglichen sonnige Stunden zu verschiedenen Tageszeiten und schaffen zusätzlichen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Raumaufteilung und Wohnkomfort

Die Wohnung verfügt über:

* einen einladenden Vorraum

* ein Abstell- oder Schrankraum, der im Rahmen einer individuellen Planung alternativ als separates WC gestaltet werden kann

* ein großzügiges Badezimmer mit Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, WC, Dusche und auf Wunsch eine Badewanne

* zwei oder drei gut geschnittene Schlaf/Kinder/Gäste/Extrazimmer

* einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen

* großzügige Verglasungen mit direktem Zugang zum Balkon

* drei Balkone mit südlicher, westlicher und nordwestlicher Ausrichtung

Die durchdachte Raumaufteilung verbindet ein großzügiges Wohngefühl mit hoher Alltagstauglichkeit.

Hochwertige Ausstattung

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

* edle Parkettböden

* moderne, großformatige Fliesen

* hochwertige Sanitärausstattung

* großzügige Fensterflächen

* durchdachte und funktionale Grundrissgestaltung

Zusatzoptionen und Allgemeinflächen

* Tiefgaragenstellplatz optional erwerbbar

* Fahrradabstellbereich in der Tiefgarage mit Reparaturbereich

* separater Kinderwagenraum

* eigener Müllraum

* Lift bis ins Kellergeschoss

* ruhiger, idyllischer Allgemeingarten

* eigenes Kellerabteil

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Ein besonderer Vorteil dieser Neubauwohnung besteht darin, dass individuelle Wünsche noch berücksichtigt werden können. Sowohl Änderungen der Raumaufteilung als auch persönliche Ausstattungsdetails können nach Möglichkeit in die Planung einfließen.

Fazit

Diese außergewöhnlich helle Neubauwohnung vereint eine begehrte Lage am Froschberg, ca. 109 m² Nutzfläche, drei großzügige Balkone, einen attraktiven Rundblick und hochwertige Ausstattung. Die Ausrichtung nach Süden, Westen und Norden sowie die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten machen sie zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer.

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