# NEUBAU-Wohnung in Bestlage! 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Linz-Zentrum zu verkaufen!

Visualisierung - Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/23499**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Langgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4020 Linz |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 79,17 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Keller:** | 7,89 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 202 97 05

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

THE
LANG

THE
LANG

THE
LANG

THE
LANG

Next Immobilien GmbH

CASINO LINZ
Das Erlebnis.
Next Immobilien GmbH

Wohnbauträger

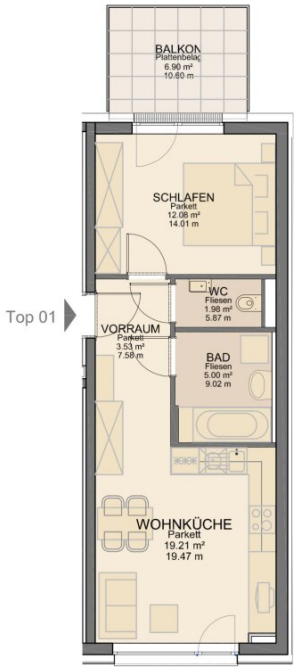
GSA

Gemeinsam. Gestalten.

Next Immobilien GmbH

# LINZ | LANGGASSE 4

## TOP 01
2-Zimmer-Wohnung
1. Obergeschoss




| TOP 01 | |
|---|---|
| Wohnfläche | 41,80m² |
| Balkon | 6,90m² |

THE LANG

1 — 5

stögmüller ARCHITEKTEN ZT GmbH

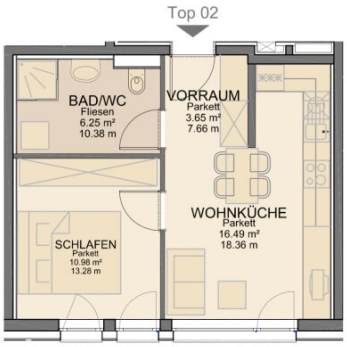
Grundrissabweichung möglich. Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Komfortlüftung und abgeh. Decke im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationsschächte kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft, die genaue Ausstattung, welche im Kaufpreis enthalten ist, gilt lt. aktueller Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wohnbauträger
GSA
Gemeinsam. Gestalten.

Next Immobilien GmbH

# LINZ | LANGGASSE 4

## TOP 02
2-Zimmer-Wohnung
1. Obergeschoss




| TOP 02 | |
|---|---|
| Wohnfläche | 37,37m² |
| Balkon | 0,00m² |

THE LANG

1 — 5

stögmüller ARCHITEKTEN ZT GmbH

Grundrissabweichung möglich. Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Komfortlüftung und abgeh. Decke im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationsschächte kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft, die genaue Ausstattung, welche im Kaufpreis enthalten ist, gilt lt. aktueller Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

# Objektbeschreibung

ERSTBEZUG für Eigennutzer & Anleger! Moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon im Projekt THE LANG in Linz!

In Bestlage Linz-City entsteht mit THE LANG ein modernes Wohnprojekt mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen sowie einer Büro-/Geschäftsfläche im Erdgeschoss.

Diese Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet auf ca. 79,17m² Wohnnutzfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit vier Zimmern. Die gut geschnittene Wohnung eignet sich ideal für Paare & Familien sowie als Anlageobjekt.

Die Einheit setzt sich aus zwei derzeit separaten Wohneinheiten zusammen, wodurch ein besonders großzügiges und flexibel nutzbares Raumkonzept entsteht. Da sich das Gebäude aktuell noch in der Bauphase befindet, besteht zudem die Möglichkeit, die Raumaufteilung individuell an die eigenen Wünsche und Bedürfnisse anzupassen.

Der ca. 6,90m² große Balkon erweitert den Wohnraum um eine attraktive Freifläche und bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen im Freien.

Bei der Ausstattung wird auf eine moderne und zeitlose Gestaltung Wert gelegt. In den Wohn- und Nebenräumen ist Eichen-Stabparkett im Parallelverband vorgesehen. Bad und WC werden mit großformatigen Fliesen in dezenten Grau- und Weißtönen ausgestattet.

Auch die Gestaltung des Gebäudes folgt einem hochwertigen und harmonischen Materialkonzept. Ein Sonnenschutz an Fenstern und Balkontüren sowie der mit naturgrauen Betonplatten ausgeführte Balkon ergänzen die moderne Architektur.

Ein weiterer Pluspunkt sind die der Wohnung zugeordneten Kellerabteile mit ca. 4,44m² und 3,45m², welche zusätzlichen Stauraum bieten.

Die zentrale Lage in Linz ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln und zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Projekt befindet im Herzen der Linzer Innenstadt und unterstreicht die Attraktivität des Projekts für Eigennutzer und Anleger.

Eine attraktive Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich kann bei Erfüllung der Voraussetzungen in Anspruch genommen werden.

**KAUFPREIS ANLEGER:**

auf Anfrage

**KAUFPREIS EIGENNUTZER:**

auf Anfrage

**KAUFNEBENKOSTEN:**

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungs- und Abwicklungskosten Notar/Rechtsanwalt: 1,4% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Kosten für notarielle Beglaubigungen und evtl. erforderliche Barauslagen

Eventuelle Finanzierungskosten und sonstige käuferseitige Ausgaben, Steuern und Gebühren

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Hinweis: Die angegebenen m²-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert. Die 3D-Visualisierungen sind symbolisch und können Ausstattungen, Farben oder Materialien zeigen, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

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.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

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. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <250m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap