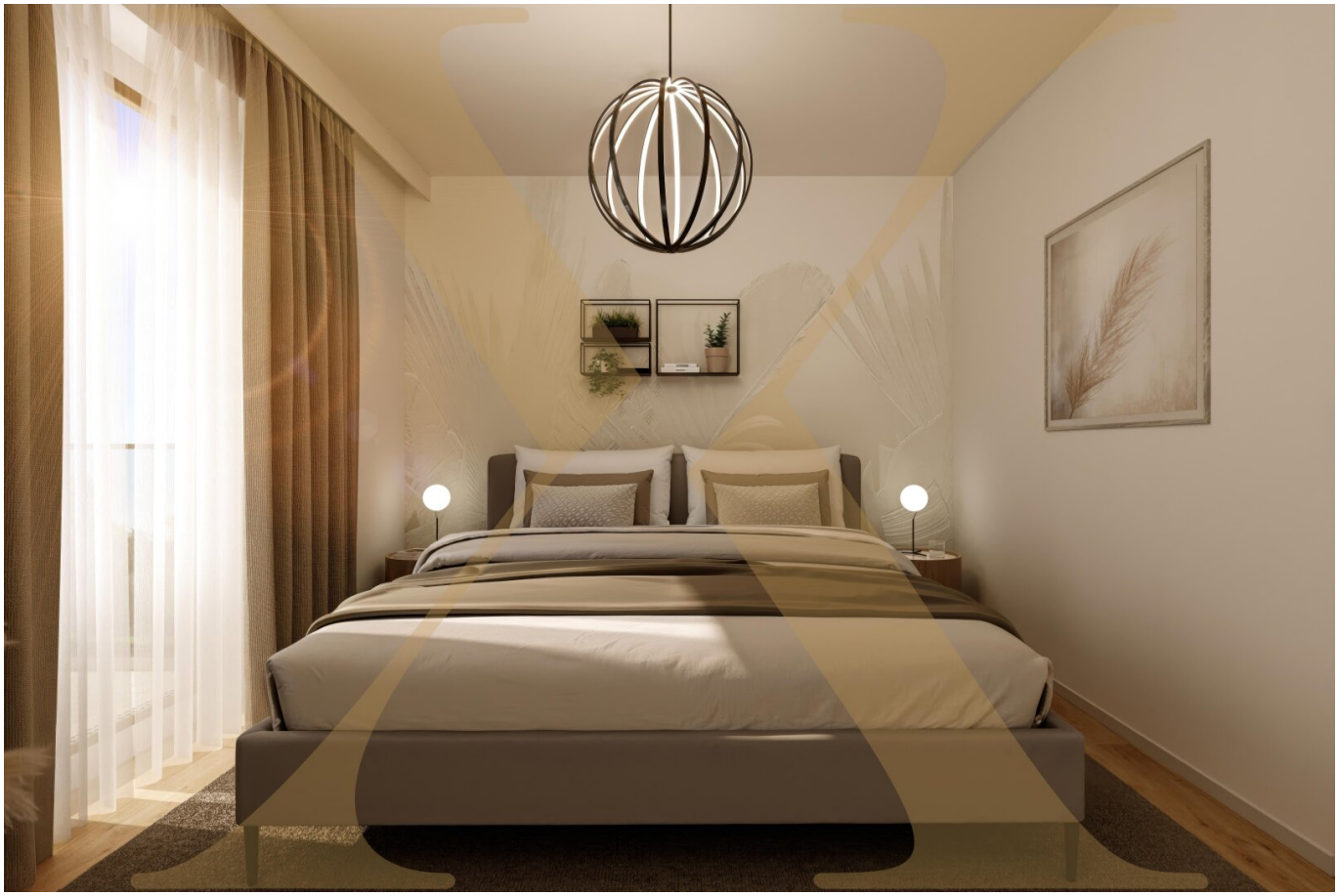
# ERSTBEZUGS-Anlegerwohnung! Großzügige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Linz-Zentrum zu verkaufen!



Visualisierung - Schlafzimmer

**Objektnummer: 6271/23357**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Langgasse 4 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4020 Linz |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 58,29 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Keller:** | 4,35 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |
| **Kaufpreis:** | 337.120,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 401 98 92


THE
LANG


THE
LANG


THE
LANG


THE
LANG

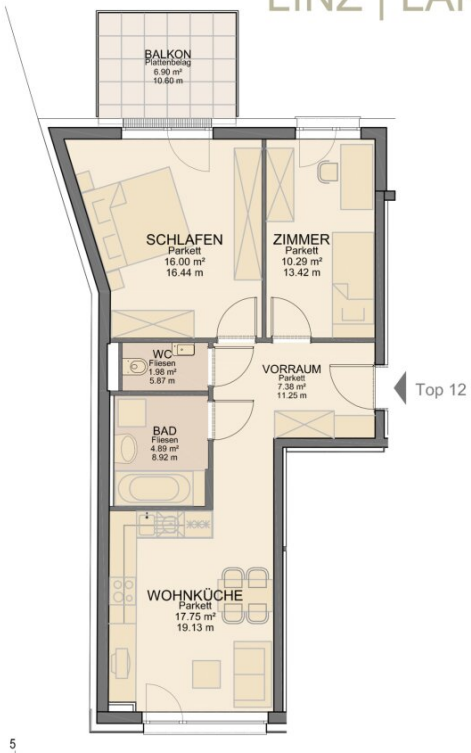
Wohnbauträger

GSA

Gemeinsam. Gestalten.

Next Immobilien GmbH

# LINZ | LANGGASSE 4

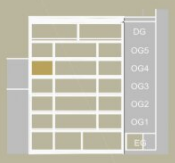



THE LANG

1 5

## TOP 12
3-Zimmer-Wohnung
4. Obergeschoss

| TOP 12 | |
|---|---|
| Wohnfläche | 58,29m² |
| Balkon | 6,90m² |







Langgasse 4

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

NEUBAU! Moderne und top aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung im Projekt THE LANG!

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 4. Obergeschoss und bietet auf ca. 58,29m² Wohnnutzfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern. Die kompakte Wohnung eignet sich ideal für Paare und Familien sowie als Anlageobjekt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Vorraum, von dem aus der Wohnbereich sowie die weiteren Räumlichkeiten erschlossen werden. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Essplatzgestaltung. Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum nordostseitig ausgerichteten Balkon. Ein weiterer Raum bietet flexible Möglichkeiten, beispielsweise als Büro oder Kinderzimmer.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Büro
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- Balkon

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 ist das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil mit ca. 4,35m², welches zusätzlichen Stauraum bietet.

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:**

€ 337.120,00 netto zzgl. 20% USt

**KAUFPREIS EIGENNUTZER:**

€ 392.000,00

**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 <75m
Apotheke <50m
Klinik <300m
Krankenhaus <175m

**Kinder & Schulen**
Schule <275m
Kindergarten <125m
Universität <575m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <125m
Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <350m

**Sonstige**
Bank <75m
Geldautomat <75m
Post <100m
Polizei <475m

**Verkehr**
Bus <100m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <775m
Autobahnanschluss <1.800m
Flughafen <3.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap