# Seltene Gelegenheit am Auberg – Zwei Eigentumswohnungen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu verkaufen!



Wohn-/Essbereich I

**Objektnummer: 6271/23518**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4040 Linz |
| **Baujahr:** | 2007 |
| **Nutzfläche:** | 194,26 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Keller:** | 8,55 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,97 |
| **Kaufpreis:** | 1.249.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

H +43 664 380 12 66


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH




















Next Immobilien GmbH


Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH








Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

Zwei attraktive Eigentumswohnungen mit Zusammenlegungsmöglichkeit und Pöstlingbergblick in Bestlage von Linz-Urfahr zu verkaufen!

In begehrter Wohnlage am Auberg in Linz-Urfahr stehen zwei attraktive Eigentumswohnungen zum Verkauf, die bei Bedarf zu einer großzügigen Wohneinheit zusammengelegt werden können.

Die im Jahr 2007 errichteten Wohnungen befinden sich im 3. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss und sind sowohl über das Stiegenhaus als auch bequem mittels Personenaufzug erreichbar. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sowie außenliegender Sonnenschutz sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die im Jahr 2023 umfassend sanierte Dachgeschoss-Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine großzügige Raumgestaltung. Die untere Ebene umfasst einen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche und Terrassenzugang, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine separate Toilette sowie einen Abstellraum. Im oberen Geschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Toilette, ein Waschraum sowie ein zusätzlicher Wohnbereich mit Zugang zur zweiten Terrasse.

Die angrenzende 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 60,63m² Wohnfläche und bietet einen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, eine separate Toilette sowie einen Abstellraum. Die ca. 9,30m² große Terrasse ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich. Diese Wohnung ist derzeit bis Oktober 2028 befristet vermietet.

Ein besonderes Highlight sind die insgesamt drei Terrassen mit herrlichem Pöstlingbergblick. Von der größeren Terrasse der Maisonette eröffnet sich zudem ein freier Blick auf das Petrinum.

Die Möglichkeit, beide Wohnungen zu einer großzügigen Wohneinheit zusammenzulegen, bietet zusätzliches Potenzial für individuelle Wohnkonzepte, vorbehaltlich der baulichen und rechtlichen Voraussetzungen.

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Linz-Urfahr. Die ruhige und grüne Umgebung bietet hohe Lebensqualität bei gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**KAUFPREIS:**

€ 1.249.000,00

**KAUFNEBENKOSTEN:**

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Kosten für die Vertragserrichtungs und -abwicklung
- Kosten für notarielle Beglaubigung, evtl. erforderliche Barauslagen und Finanzierungskosten
- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

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 der Käufer 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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap