BIETERVERFAHREN - IHRE CHANCE AUF EIGENTUM!



Objektnummer: 5908/1944

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,50 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	2
Garten:	85,92 m²
Keller:	1,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	363,77 €
USt.:	36,38 €
Provisionsangabe:	

21.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Petra Strobl

ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1
4020 Linz

























Objektbeschreibung

Die Erstbezugs-Wohnung liegt in hervorragender Lage am Linzer Pöstlingberg, inmitten einer malerischen Umgebung.

Die 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und Eigengarten befindet sich in der Samhaberstraße, nur wenige Minuten von der Hohen Straße und der Haltestelle der Pöstlingbergbahn entfernt.

Die herrliche Umgebung und die Nähe zur Linzer City machen das bezugsfertige Objekt besonders attraktiv.

Die künftigen Bewohner erwartet auf einer Wohnfläche von ca. 135,13 m² ein großer, offen gestalteter Wohn-/Ess-/Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse mit angrenzenden Eigengarten, 3 Schlafzimmer, Vorraum, Abstellraum, Badezimmer mit Badewanne sowie 2 separate Toiletten.

Zur optimalen Nutzung der beiden Ebenen – Wohnen und Schlafen – verfügt jede Etage über einen eigenen Wohnungseingang (mit Lift erreichbar).

Wer ein neues Zuhause mit moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung an einem der attraktivsten Plätze in Linz sucht, wird hier fündig – noch nie war die „Work-Life-Balance“ so zum Greifen nahe!

WICHTIGER HINWEIS!

In der Wohnung sind derzeit Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Nach vorliegenden Informationen besteht die Gewährleistungsfrist voraussichtlich noch bis Ende 2027. Die Prüfung, Geltendmachung und allfällige

Durchsetzung möglicher Gewährleistungsansprüche sowie die weitere Abwicklung im Zusammenhang mit den Feuchtigkeitsschäden obliegen dem zukünftigen Eigentümer. Der Zustand der Wohnung ist bei der

Kaufentscheidung entsprechend zu berücksichtigen.

BIETERVERFAHREN – IHRE CHANCE AUF WOHNUNGSEIGENTUM!

Im Rahmen eines Bieterverfahrens wird die Wohnung mit einem Startpreis von € 590.000,- angeboten.

Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, nach Besichtigung und Prüfung der Objektunterlagen ein individuelles Kaufangebot abzugeben.

Am Freitag, 20. November 2026 haben Sie die Möglichkeit in der Zeit von 12:00 Uhr bis 15:00 Uhr die Immobilien zu besichtigen (Ihre Anmeldung erleichtert uns die organisatorische Abwicklung).

Sie haben nach der Besichtigung ausreichend Zeit ein Angebot zu legen (Das Angebot kann bis Freitag, 11. Dezember 2026 gelegt werden). Der Verkaufspreis in Höhe von Euro 590.000,00 entspricht dem Startpreis und versteht sich zzgl. Nebenkosten. Bitte klären Sie vor Abgabe Ihres Angebotes, dass die Finanzierung gesichert ist. Wir weisen darauf hin, dass mit Ende der Anbotsfrist kein automatischer Zuschlag erfolgt, der Eigentümer entscheidet über die Annahme des Angebots und behält sich die Annahme ausdrücklich vor.

Ergänzende Informationen /Unterlagen übermitteln wir gerne auf Anfrage!

Für ein persönliches Beratungsgespräch bzw. eine unverbindliche Besichtigung vor Ort stehen wir gerne zur Verfügung!

Petra Strobl - Mobil: 0664 24 733 58

Gerne informieren wir Sie über weitere verfügbare Wohnungen in diesem Objekt.

Stellplätze:

Der Wohnung sind ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein überdachter Außenstellplatz zugeteilt. Diese sind nicht im ausgeschriebenen Wohnungspreis enthalten und gesondert anzukaufen.

Tiefgaragenstellplatz: € 25.000,-

Überdachter Außenstellplatz: € 12.000,-

Für den Tiefgaragenstellplatz besteht derzeit eine gesetzliche Erwerbsbeschränkung gemäß § 5 Abs. 2 WEG 2002. Ein gesonderter Erwerb durch Personen, die nicht Wohnungseigentümer der Liegenschaft

sind, in der die Tiefgarage gelegen ist (Haus 1) ist grundsätzlich erst nach Ablauf von drei Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums möglich. Somit ab voraussichtlich Ende nächsten Jahres.

Bis zum Ablauf dieser Frist wäre eine zwischenzeitliche Anmietung des Stellplatzes mit anschließender Kaufmöglichkeit denkbar.

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Kaufvertragserrichtung Notar 1,3 % zzgl. 20 % USt und Barauslagen

Barauslagen Notar +/- Euro 300,00 zzgl. 20 % USt

Vermittlungsprovision 3 % zzgl. 20 % USt

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap