BIETERVERFAHREN – Exklusive Gartenwohnung am Pöstlingberg! Tag der offenen Tür am 20.11.2026!



Außenansicht - Open House 20.11.

Objektnummer: 6271/23561

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,50 m²
Zimmer:	4
Garten:	85,92 m²
Keller:	1,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	590.000,00 €

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














Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH








Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großzügigen Terrassen am Linzer Pöstlingberg im Bieterverfahren zu verkaufen!

Im Rahmen eines Bieterverfahrens gelangt diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 130,50m² Wohnfläche in begehrter Lage am Linzer Pöstlingberg zum Verkauf. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie einen ca. 85,92m² großen Eigengarten und zwei Terrassen.

Das moderne Wohnhaus umfasst lediglich drei Wohneinheiten und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eröffnen schöne Ausblicke über Linz und die umliegenden Grünflächen.

Im Erdgeschoss befinden sich drei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Alle drei Räume verfügen über einen direkten Zugang zur Terrasse bzw. zum Garten. Ein modernes Badezimmer, eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Ebene.

Das Obergeschoss bildet mit dem großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 18,46m² große Terrasse mit angrenzendem Eigengarten, der zusätzlichen Freiraum und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen Eichenparkettböden, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Raffstores, Fußbodenheizung sowie eine energieeffiziente Luftwärmepumpe. Ein Personenlift sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit.

WICHTIGER HINWEIS ZUM OBJEKT:

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 KAUFGELEGENHEIT!

Die Wohnung wird im Rahmen eines Bieterverfahrens mit einem Startpreis von € 590.000,00 zzgl. Nebenkosten angeboten. Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, nach Besichtigung und Prüfung der Objektunterlagen ein individuelles Kaufangebot abzugeben.

Die Angebotsfrist endet am Freitag, 11. Dezember 2026, um 18:00 Uhr. Eine gesicherte Finanzierung wird vorausgesetzt.

Nach Ablauf der Angebotsfrist erfolgt kein automatischer Zuschlag. Der Eigentümer behält sich die Entscheidung über die Annahme eines Angebots ausdrücklich vor.

TAG DER OFFENEN TÜR – FREITAG, 20.11.2026

Am Freitag, den 20. November 2026, findet von 12:00 bis 15:00 Uhr ein Tag der offenen Tür statt. Interessenten haben in diesem Zeitraum die Möglichkeit, die Wohnung persönlich zu besichtigen, sich einen umfassenden Eindruck vom aktuellen Zustand zu verschaffen und offene Fragen direkt vor Ort zu klären.

STELLPLÄTZE:

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

- Tiefgaragenstellplatz: € 25.000,-

- Überdachter Außenstellplatz: € 12.000,-

Achtung::

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.

LAGE:

Der Linzer Pöstlingberg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt und verbindet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Die Linzer Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die monatlichen Kosten setzen sich derzeit wie folgt zusammen:

- Betriebskosten monatlich: ca. € 317,68 zzgl. USt. (zzgl. TG-/Stellplatz)

- Wasser/Kanal monatlich: ca. € 46,09 zzgl. USt.

- Heizkosten/Warmwasser monatlich: ca. € 107,01 zzgl. USt.

- Rücklage monatlich: € 45,60 zzgl. USt. (zzgl. TG-/Stellplatz)

Die monatlichen Kosten für Strom werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Startpreis Bieterverfahren: € 590.000,-

KAUFNEBENKOSTEN:

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Kosten für Vertragserrichtungs- und Abwicklungsgebühr

Kosten für notarielle Beglaubigung und Barauslagen

Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt des Kaufpreises

Wir freuen uns auf Ihren Besuch beim Tag der offenen Tür und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung!

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 % zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

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