Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Linz-Urfahr zu verkaufen!



Zimmer I

Objektnummer: 6271/23538

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1973
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	67,63 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	143,71 €
Heizkosten:	43,89 €
USt.:	23,15 €

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


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next
Immobilien
GmbH


Next
Immobilien
GmbH

Objektbeschreibung

Diese ca. 67,63m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftsgebäudes in zentraler Lage von Linz-Urfahr und bietet eine interessante Gelegenheit, diese nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das Gebäude wurde Mitte der 1970er-Jahre in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine Liftanlage sowie eine wärmegedämmte Fassade.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung mit einem Wohnzimmer, zwei weiteren Zimmern, einer separaten Küche, einem Badezimmer, einer Toilette sowie einem Vorraum und einem Abstellraum.

Die Wohnung befindet sich aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die Möglichkeit, die Räumlichkeiten individuell zu modernisieren und an persönliche Wohnbedürfnisse anzupassen. Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Anlageimmobilie – durch eine entsprechende Sanierung lässt sich das Potenzial dieser Immobilie optimal ausschöpfen.

Die Wohnanlage wurde im Jahr 2020 saniert. Zum 31.12.2025 weist die Eigentümergemeinschaft einen Rücklagenstand von € 100.647,37 auf.

Die Wohnung befindet sich in einem zentralen Linzer Stadtteil von Urfahr – einer Lage, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität ideal verbindet. Die unmittelbare Umgebung bietet eine hervorragende Nahversorgung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in direkter Nähe und ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit des Linzer Stadtzentrums sowie weiterer Stadtteile.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von einem vielfältigen Freizeitangebot: Die Donau mit ihren Rad- und Spazierwegen, Grünflächen sowie diverse Sport- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein und erhöht zusätzlich die Wohn- und Freizeitqualität.

KAUFPREIS: € 199.000,00

Die monatliche Vorschreibung für die Wohnung beträgt derzeit insgesamt **€ 340,83** und setzt sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten: € 158,08 inkl. USt.
- Heizung/Energie: € 52,67 inkl. USt.
- Rücklage: € 26,34
- Annuität für Sanierungsdarlehen: € 103,74

Hinweis zur Annuität: Für die Liegenschaft besteht ein laufendes Sanierungsdarlehen, für welches monatlich eine Annuität vorgeschrieben wird. Laut Annuitätenabrechnung 2025 beträgt die ausgewiesene Darlehensrestschuld € 13.599,92.

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 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 % 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap