

**Erstbezug - Perfekt geplante 3-Zimmer-Wohnung mit
Balkon - Fertigstellung Ende April 2025**



Objektnummer: 5908/769

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Altenberg bei Linz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,95 m ²
Nutzfläche:	58,09 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	276.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.936,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Strobl

ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1
4020 Linz

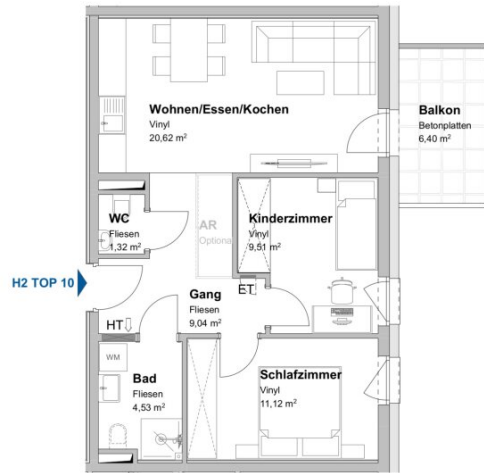




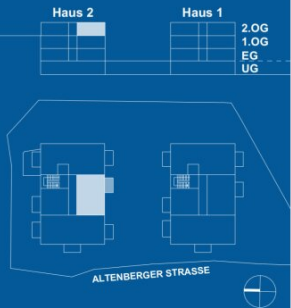








H2 TOP 10
3-ZIMMER-WOHNUNG
2. OBERGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE

Gang	9,04
Bad	4,53
WC	1,32
Schlafzimmer	11,12
Kinderzimmer	9,51
Wohnen-Essen	20,62
56,05m²	

Abstellfläche Optional

FREIFLÄCHEN

Balkon	6,40
--------	------

Grundrissabweichung möglich, Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Komfortlüftung und abgeh. Decken im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationsschächte und Kamine kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft, die genaue Ausstattung, die im Kaufpreis enthalten ist, entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stand 16.10.2023



Objektbeschreibung

Beschreibung

In Altenberg bei Linz entsteht derzeit ein neues Wohnprojekt mit insgesamt zwei Wohnhäusern mit jeweils 11 Wohnungen. Die perfekt geplanten 2 bis 4 Raum-Wohnungen mit einer Größe von ca. 35 m² bis 115 m² sind auf Grund ihres Grundrisses ideal für Studenten, Singles, Pärchen oder Familien jeglicher Altersgruppe geeignet. Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage sorgt für umweltfreundliches und effizientes Wohnen.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zu Altenberg, zur Universität und vor den Toren der Stadt Linz bietet eine ideale Alternative zur Linzer Innenstadt und sorgt für hohe Wohnqualität mit großer Naturverbundenheit. Die künftigen Bewohner können die grüne Umgebung genießen und müssen dabei nicht auf die Vorteile des Stadtlebens verzichten. Das Wohnprojekt wurde gekonnt in die vorhandene Umgebung eingefügt und die gelungene Anordnung der beiden Baukörper ermöglicht eine optimale Ausrichtung der Wohnungen und sorgt für helle, gut belichtete Wohnräume. Weiters verfügt jede Wohnung über einen ideal nutzbaren Außenbereich in Form von Eigengarten, Balkon oder Loggia.

Auf Grund der Lage eignet sich die Wohnung ideal zur Vermietung – gerne informieren wir Sie über die Anlegerpreise! Bei Bedarf unterstützen wir Sie auch bei der Suche nach dem optimalen Mieter.

Highlights/Eckdaten

- Optimale Verbindung zwischen Natur- & Stadtnähe
- Universitäts- und Schulnähe
- Moderne, durchdachte Grundrisse
- Tiefgaragenparkplätze (auf Wunsch mit E-Ladestation)
- Nahversorgung mit regionalen Produkten (Ab-Hof-Verkauf)
- Barrierefreiheit (Lift)

- Fußbodenheizung
- Luft-/Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage
- nur rd. 5 Autominuten nach Altenberg und rd. 5 Autominuten nach Urfahr
- großzügige Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- moderne Architektur
- hochwertige Ausstattung
- HWB 42
- geplante Fertigstellung April 2025

Lage

Die Lage zwischen Altenberg und Linz-Urfahr gewährleistet die Vorteile eines ländlichen, naturnahen Umfelds mit den Vorzügen der Linzer Stadtnähe! Die ausgezeichnete Nahversorgung, das regionale Angebot (Ab-Hof-Verkauf, Lebensmittelmärkte) und unzähligen Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe zum Stadtleben machen die Lage besonders attraktiv.

Diverse Mountainbike-Strecken, Langlaufloipen, Laufstrecken uvm. sowie der nahe gelegene Pleschingersee bieten Ihnen eine sehr große und vielfältige Auswahl an Freizeitaktivitäten „direkt vor Ihrer Haustüre“.

Außerdem ist eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz geboten. Die Bushaltestelle (Abzweigung Elmberg) befindet sich fast direkt vor der Wohnanlage und die Straßenbahnhaltestelle der Linien 1 und 2 ist in weniger als 15 Gehminuten oder rasch mit dem Fahrrad erreichbar.

Die neue Autobahnauffahrt Linz-Auhof ist nur 1 Fahrminute von Ihrem künftigen Wohnort

entfernt und ermöglicht Ihnen eine noch schnellere Anbindung an den Straßenverkehr.

Das Bildungszentrum Linz-Auhof ist ebenfalls nur ca. 15 Gehminuten entfernt und hat eine große Auswahl zu bieten. Neben der renommierten Johannes-Kepler-Universität (JKU) befindet sich auch das Schulzentrum Linz-Auhof, das diverse Gymnasien und weiterführende Schulen (BHS) für unterschiedliche Ausbildungsschwerpunkte bietet.

WOHNUNG TOP 2.10

Die **3-Zimmer Wohnung** im 2. Obergeschoss des linken Wohnhauses verfügt über ca. **56,05 m²** Wohnfläche. Vom Wohnungseingangsbereich sind alle Räume zentral begehbar.

Das Bad, das mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist, sowie das separate WC und der Gang verfügen über moderne und zeitlose Fliesen, während die beiden Schlafzimmer und der Wohn-/ Ess- & Kochbereich mit einem hochwertigen Vinyl-Boden ausgestattet sind. Die Bodenauswahl sowie die helle Gestaltung der Räume sorgen für eine sehr angenehme Wohnatmosphäre.

Zudem überzeugt die Wohnung mit einem Balkon, der vom Herzstück der Wohnung – dem Wohnbereich – erreicht werden kann.

Die massive Ziegelbauweise sowie die Beheizung mittels Luft/Wärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage bieten ein perfektes Wohnklima und ermöglichen umweltfreundliches Wohnen. Sämtliche Wohnräume werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Gerne informieren wir Sie über weitere Details oder übermitteln auf Wunsch eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung!

Weiters steht den künftigen Eigentümern ein fix zugeteiltes Kellerabteil, Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Mitbenutzung zur Verfügung!

Der Wohnung sind zwei Tiefgaragenplätze zugeordnet, welche noch nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Beide Parkplätze (Euro 15.000,00 pro Stellplatz) sind verpflichtend zu erwerben.

Auf Wunsch kann eine Ladestation (Wallboxen) für E-Mobilität angebracht werden, die Leerverrohrungen werden bereits berücksichtigt.

INFORMATIONEN ZU ALLEN WOHNUNGEN FINDEN SIE AUF UNSERER HOMEPAGE:

<http://altenbergerstrasse158.abra.at/>

Gerne informieren wir Sie über weitere Details bzw. stehen für ein unverbindliches Beratungsgespräch vor Ort zur Verfügung!

Petra Strobl - Mobil: 0664 24 733 58

KAUFNEBENKOSTEN:

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Kosten für notarielle Beglaubigung, evtl. erforderliche Barauslagen und Finanzierungskosten

Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt Maklerprovision

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Sämtliche Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. 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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliche Naheverhältnis besteht. Das Objekt unterliegt den Bestimmungen des WGG (gerne informieren wir Sie im Detail).

Information zum Datenschutz finden Sie unter www.abra.at

Hinweis: Die Wohnung wurde als Musterwohnung teilweise eingerichtet, diese Einrichtung ist nicht im Kaufpreis inkludiert.

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <6.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap