

**Exklusive Architekten-Penthousewohnung mit
hochwertiger Ausstattung und toller Dachterrasse in
Bestlage zu verkaufen!**



Außenansicht I

Objektnummer: 6271/21512

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Knabenseminarstraße
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1938
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	185,68 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	50,06 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.399.000,00 €
Betriebskosten:	112,90 €
Heizkosten:	134,20 €
USt.:	38,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



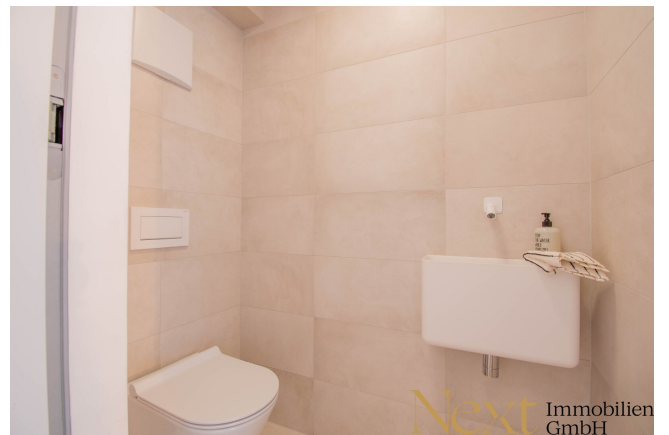
Michaela Jahn

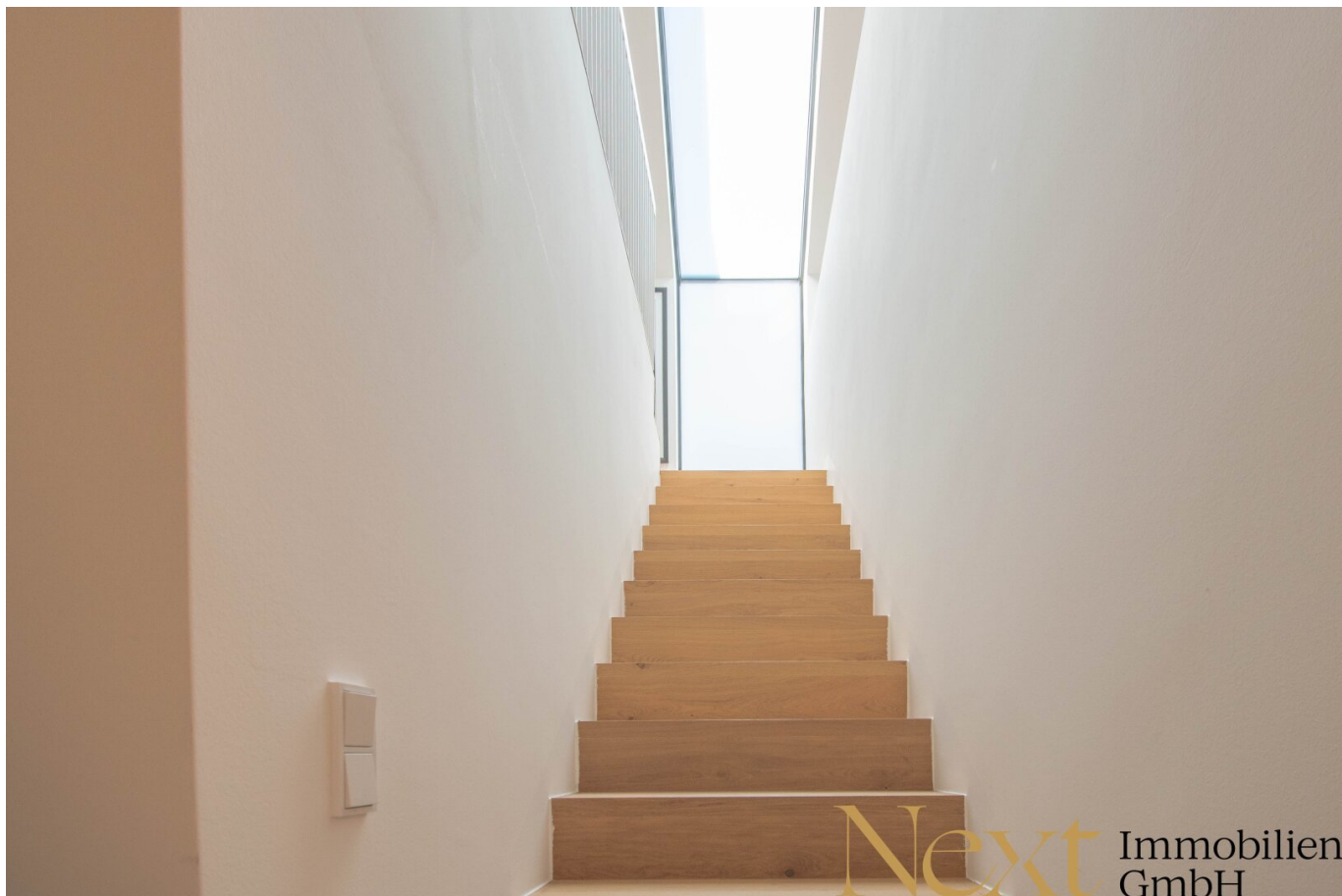
NEXT IMMOBILIEN GMBH













Next Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem luxuriösen Penthouse mit atemberaubendem Panoramablick und modernem Design! Diese herausragende Architektenwohnung befindet sich im Dachgeschoß (1. und 2.OG) eines im Jahr 2016 hochwertig sanierten 2-Parteien-Haus in erstklassiger Urfahrer Lage. Die Immobilie, mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 185,68m², bietet Ihnen nicht nur ein einzigartiges Wohnerlebnis, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten wie folgt:

Maisonettewohnung: Dank ihrer intelligenten Raumaufteilung erstreckt sich die Wohnung über zwei Etagen inkl. Dachgeschoß und bietet somit ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnkomfort.

Lage im Dachgeschoß: Die großzügige Deckenhöhe in der obersten Etage schafft ein beeindruckendes Raumgefühl und verleiht der Wohnung eine luftige und einladende Atmosphäre. Zusätzlich wird Ihnen durch großflächige Fenster eine atemberaubende Aussicht geboten.

Hochwertige Einbauküche: Die Penthousewohnung verfügt über eine Designerküche aus edlen Materialien, ausgestattet mit erstklassigen Geräten (ohne E-Herd!), die das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen lässt.

Dachterrasse mit tollem Ausblick: Die großzügige, südöstlich ausgerichtete Dachterrasse mit ca. 22,92m² bietet einen herrlichen Ausblick über die Stadt und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie ausreichend Sonne tanken und den Alltag hinter sich lassen.

Außenfläche und Parkplatz: Ein traumhafter Eigengarten zzgl. Terrasse mit ca. 378,78m² steht Ihnen zur Verfügung und lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden im Freien ein. Hier können Sie in Ruhe die Natur genießen und entspannte Stunden im Grünen verbringen.

Ein eigener, zugeordneter Parkplatz direkt vor dem Haus ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit zwei weitere Parkplätze (=Stapelparkplatz) direkt vor dem Hauseingang zu realisieren.

Zusätzliche Staufläche im Keller: Zwei geräumige Kellerräume mit insgesamt ca. 50,06m² bieten zusätzlichen Stauraum und Flexibilität. Durch den direkten Zugang vom Keller zur großzügigen, ca. 17,92m² großen Terrasse haben Sie die Möglichkeit, sich Ihren Wunsch vom Party-/ oder Hobbyraum mit angrenzender, grüner Oase zu erfüllen und diesen selbst zu gestalten.

Ruhelage: Trotz der zentralen Lage in Linz-Urfahr genießen Sie hier absolute Ruhe und Privatsphäre, fernab von Verkehrslärm und Hektik.

Fußbodenheizung: Für ein angenehmes Raumklima sorgt die in der gesamten Wohnung installierte Fußbodenheizung.

Raumaufteilung 1.OG:

-Schlafzimmer I

-Schlafzimmer II

-Schlafzimmer III

-Badezimmer inkl. Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

-separate Toilette

Raumaufteilung DG:

-Wohn-Essbereich mit Küche

-Dachterrasse

Im Jahr 2016 wurde das gesamte Gebäude generalsaniert und von einem Architekten hochwertig umgestaltet.

Die zentrumsnahe Lage bietet nicht nur exzellente Freizeitmöglichkeiten, sondern auch fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zum bischöflichen Gymnasium Petrinum, dem Zentrum von Urfahr sowie die direkte Anbindung durch eine Bushaltestelle vor

der Haustür und Straßenbahnhaltestellen in wenigen Gehminuten machen diese Wohnung besonders attraktiv. Für sportliche Aktivitäten steht Ihnen das ASKÖ Bewegungscenter in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

KAUFPREIS:

€ 1.399.000,00

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf nur ca. € 285,23 inkl. Heizung, Thermenwartung, Rauchfangkehrer, Hausversicherung, Wasser/Kanal und Grundsteuer (inkl. USt).

Es besteht auch die Möglichkeit, die gesamte Liegenschaft zu kaufen. Details auf Anfrage.

Widmung: Wohngebiet

Wir freuen uns auf 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. 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 <2.000m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m
Schule <250m
Universität <250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap