

**Luxuriöse Wohnung mit traumhaftem Eigengarten in der  
Knabenseminarstraße in Urfahr zu verkaufen!**



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/21920**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1938
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	154,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	189,18 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	160,60 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	34,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,65 €
<b>Heizkosten:</b>	109,80 €
<b>USt.:</b>	31,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3











## Objektbeschreibung

Exklusive Traumwohnung in erstklassiger Lage von Urfahr zu verkaufen!

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 340,20m<sup>2</sup> verfügt über insgesamt zwei Wohnungen.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 154,52m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen und besticht durch ihren hellen und großzügigen Wohnbereich im Erdgeschoss (Hochparterre) mit Zugang zu einer der beiden Loggien.

Die hochwertige Einbauküche ist durch eine Schiebetür optisch vom Wohnbereich abgetrennt. Im Erdgeschoß befindet sich außerdem noch ein modernes Badezimmer mit Badewanne und begehbare Regendusche, eine separate Toilette sowie ein vielseitig nutzbarer Raum. Des Weiteren verfügt die Wohnung über eine Bibliothek, welche auch als weiteres Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit Zugang zum begehbaren Kleiderschrank.

Ein traumhafter, der Wohnung zugeteilter Eigengarten mit einer Fläche von ca. 160,60 m<sup>2</sup>, der sowohl zum Entspannen als auch zum Gärtnern einlädt, rundet das Angebot ab.

Genügend Stauraum findet man im zugeteilten Kellerraum mit ca. 34,66m<sup>2</sup>.

Für die Einheit befindet sich bereits ein Parkplatz vor dem Haus.

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

Die Wohnung ist derzeit bis längstens 31.01.2028 befristet vermietet. Details auf Anfrage.

Die zentrumsnahe Lage bietet sowohl hervorragende Freizeit- als auch Einkaufsmöglichkeiten,

welche fußläufig erreichbar sind. Darüber hinaus befindet sich das bischöfliche Gymnasium in unmittelbarer Nähe, ebenso das Zentrum von Urfahr. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür. Straßenbahnhaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

#### KAUFPREIS:

€ 950.000,00

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. € 233,68 inkl. Heizung, Thermenwartung, Rauchfangkehrer, Hausversicherung, Wasser/Kanal und Grundsteuer (inkl. USt).

Es besteht auch die Möglichkeit die gesamte Liegenschaft anzukaufen. (Details auf Anfrage)

Widmung: Wohngebiet

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://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](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap