

# Moderne 3-Zimmer-Anlegerwohnung nahe Pichlinger See



Objektnummer: 7047/9999819

Eine Immobilie von LEWOG Beteiligungs GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	400.033,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

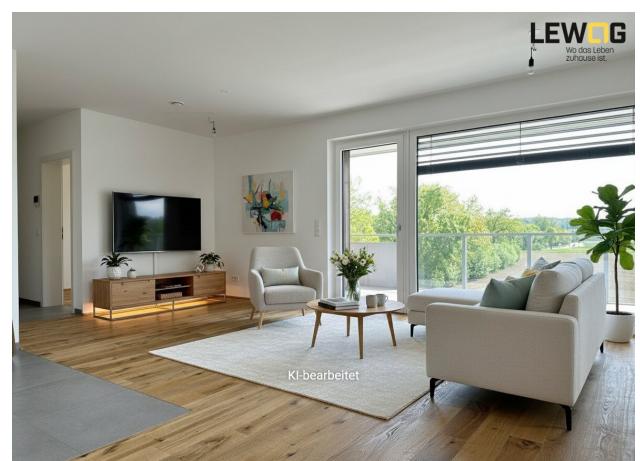
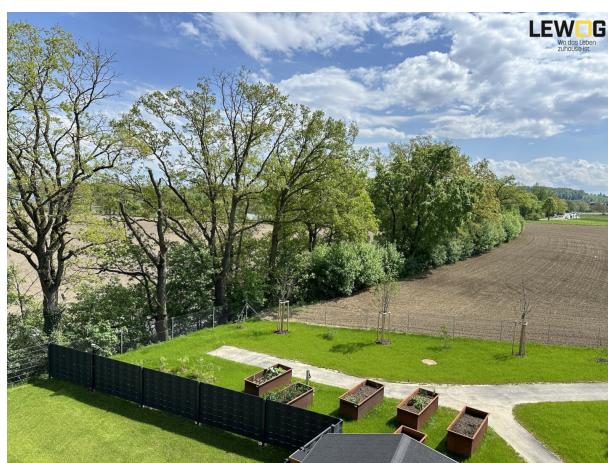
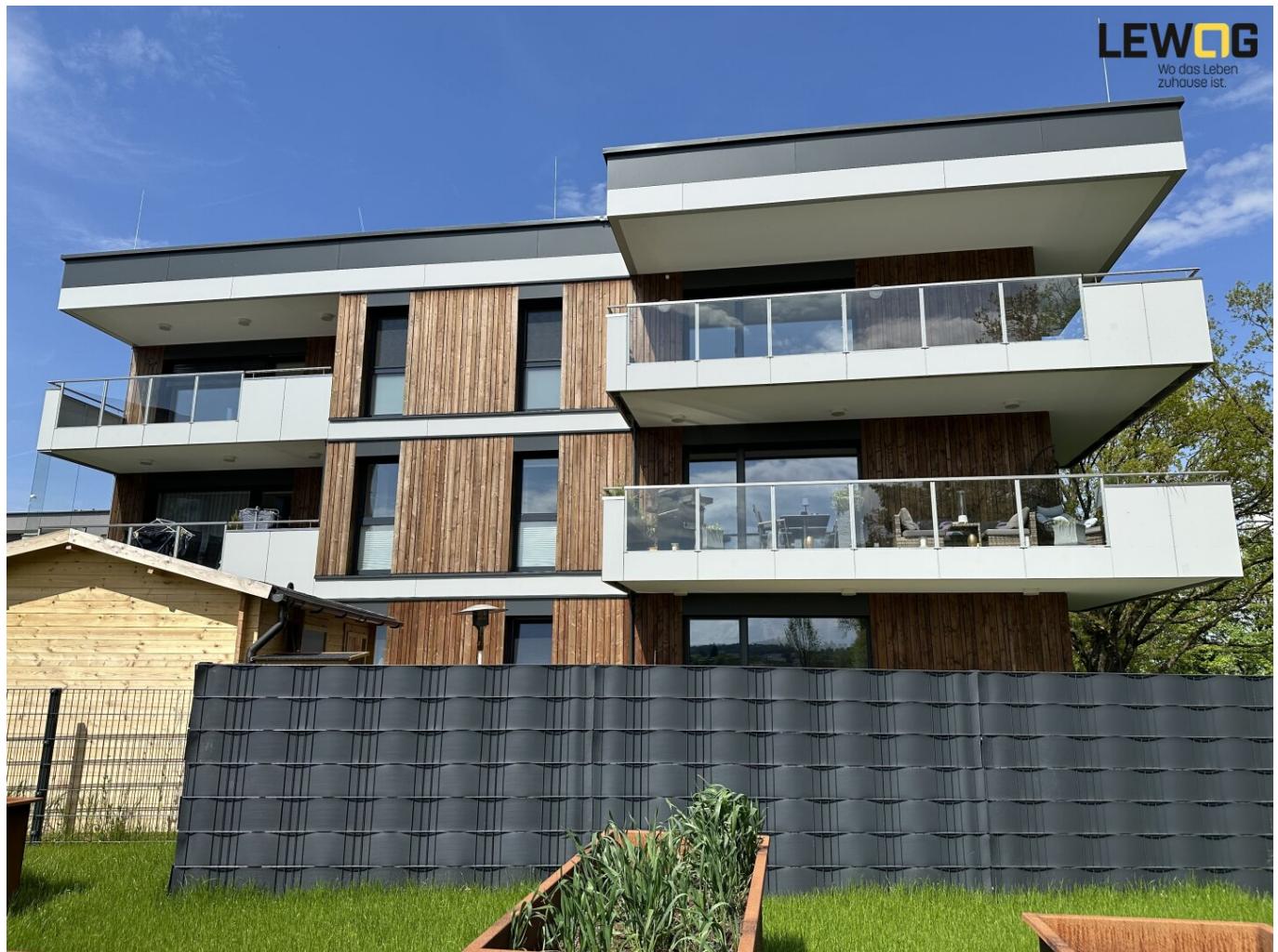
Verkauf an Anleger zum Nettopreis mit Option zur USt. (zzgl. 20 %, vom Finanzamt refundierbar)

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

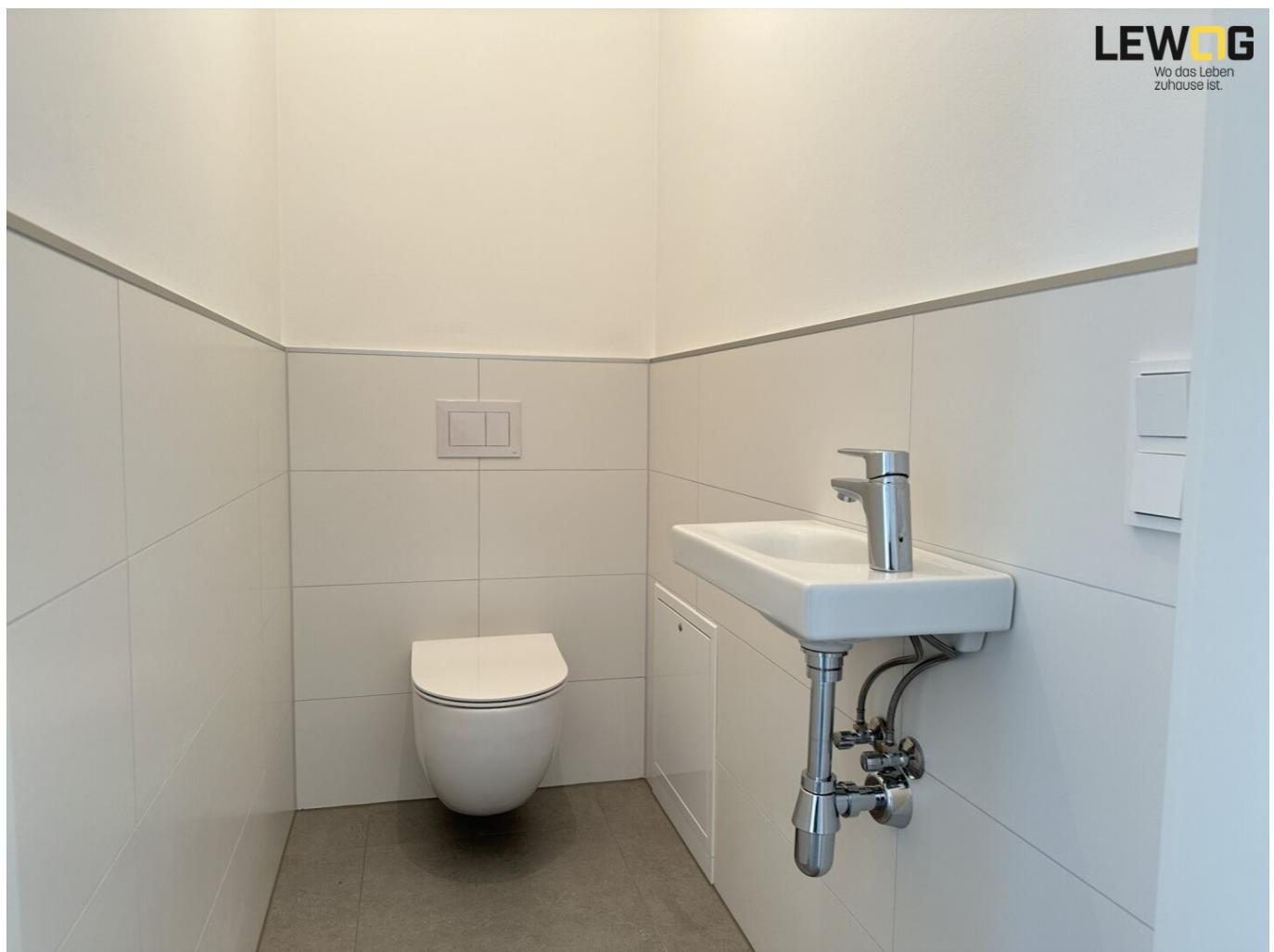
## Ihr Ansprechpartner





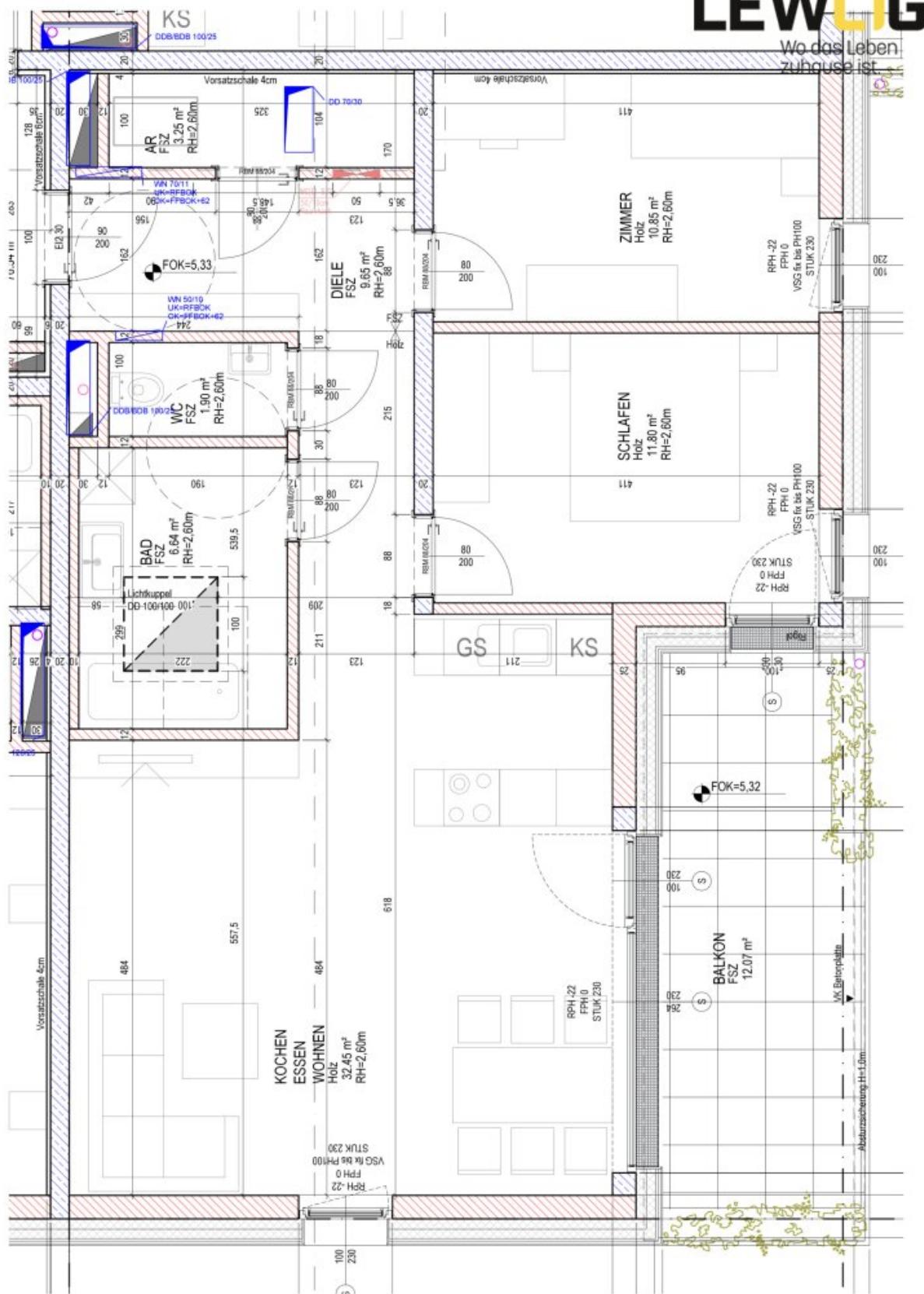






LEWOG

Wo das Leben  
zuhause ist. 



## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Anlegerwohnung unseres Kunden befindet sich im 2. Obergeschoss einer erst Ende 2024 fertiggestellten Wohnanlage. Sie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung.

Im Wohn- und Schlafzimmer wurden edle, gebürstete Eichendielen verlegt. Elektrische Raffstores sowie Fliegengitter an den Fenstern bieten Komfort. Der Eingangsbereich sowie die Küche sind mit modernen, grauen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet.

Bad und WC sind getrennt. Das WC verfügt über ein eigenes Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Das Badezimmer ist mit einer Dusche (90x90 cm), einem Doppelwaschtisch, einem extra WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Im angrenzenden Abstellraum befindet sich die zentrale Wohnraumlüftung.

Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärmeanlage, die Wärmeverteilung übernimmt die angenehme Fußbodenheizung.

Sowohl vom lichtdurchfluteten Wohnbereich mit großer Glasfront als auch vom Schlafzimmer gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit hochwertigen Feinsteinzeugplatten und frostfreier Wasseranschlussarmatur.

### Zur Wohnung gehören zudem:

- ein Tiefgaragenstellplatz,
- ein geräumiges Kellerabteil mit Strom- und Lichtanschluss,
- sowie ein eigenes Hochbeet im Allgemeingarten.

**Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und vereinbaren Sie eine Besichtigung – diese attraktive Wohnung wartet auf Sie!**

**Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Anlegerpreis (zzgl. 20 % USt.).** Den Preis für Eigennutzer teilen wir Ihnen gerne auf Anfrage mit.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap