

## Neuwertige Wohnung nahe Pichlinger See - top möbliert



**Objektnummer: 7047/99998017**

**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>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 14,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

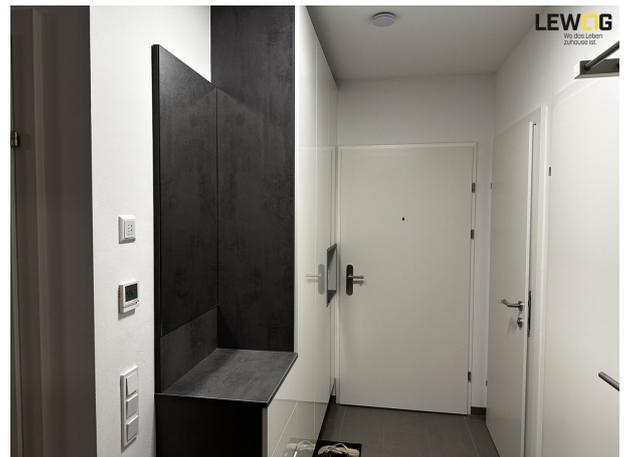
## Ihr Ansprechpartner



**Immobilientreuhänder Thomas Watzinger**

LEWOG Beteiligungs GmbH  
Ehrenfellnerstraße 2/1









**LEWOG**  
Wo das Leben  
zu Hause ist.



## Objektbeschreibung

### **Ideal für Anleger oder Käufer mit Weitblick.**

Am Drosselweg, unweit des Pichlinger Sees, wurde 2021 eine moderne Wohnanlage mit 24 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Diese 56 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung im obersten Geschoss überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, cleverer Raumaufteilung und stilvoller Einrichtung.

Die Wohnung wurde vom Tischler individuell eingerichtet – inklusive Vorzimmer, TV-Möbel, Badmöbel und Regale im Abstellraum. Auch die Küche besticht durch Qualität und Design: Dunkle Optik, Bosch-Geräte, großzügiger Stauraum, Backrohr in Arbeitshöhe und ein Liebherr-Kühlschrank. Ein Geschirrspüler ist vorbereitet, muss jedoch noch angeschafft werden.

Das Badezimmer bietet Feinsteinzeug, eine Badewanne mit Regendusche und Glastrennwand, Tageslicht dank Lichtkuppel sowie Platz für eine Waschmaschine. Elektrische Raffstores im Wohnbereich sowie elektrische Rollläden und Plissees im Schlafzimmer sorgen für zusätzlichen Komfort. Die 12 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Strom- und Wasseranschluss lädt zu entspannten Stunden ein.

Der durchdachte Grundriss maximiert Wohnfläche und Komfort. Der südwestseitige Wohn- und Schlafbereich bringt idealen Lichteinfall. Zur hochwertigen LEWOG-Ausstattung zählen Parkettböden in „Café Latte“, ein großes Kellerabteil mit Licht und Steckdose, ein Tiefgaragenparkplatz, Ziegelmassivbauweise, Feinsteinzeug auf Terrasse und in Bad/WC sowie Markenarmaturen von „Duravit“ und „Kludi E2“. Eine Paketstation für Bewohner rundet das Angebot ab.

### **Vermietet bis Februar 2027 – ideal für Anleger oder Menschen mit Weitblick!**

Die Wohnung ist aktuell zu einer indexierten Miete von 850 € vermietet und bietet somit laufende Einnahmen.

Details zur Vermittlung:

Wir treten als gewerblicher Doppelmakler auf. Bei Abschluss fällt eine Provision von 3 % des Kaufpreises an. Anfragen und Besichtigungen sind selbstverständlich kostenlos.

**Das Team der Lewog freut sich über Ihr Interesse unter 0732-945856 bzw. per Mail an: [willkommen@lewog.at](mailto:willkommen@lewog.at)**

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  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap