

## Pärchentraum mit tollen Garten



Garten (2)

Objektnummer: 141/78573

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	41,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	399.990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Vogel**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 732 908180 699  
H +43 676 834 34 699

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind ca. Angaben und können sich abweichen, abhängig von der tatsächlichen Ausführung. Decken sowie Potrien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Montage, abhängig von der tatsächlichen Ausführung, sind vorbehalten. Die Angabe der Balkenhöhe ist eine Näherungswertangabe. Die tatsächliche Balkenhöhe kann abweichen. Der Balkenhöhenunterschied beträgt ca. 10 cm.

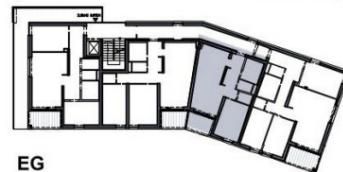


## FROSCHBERG FLATS

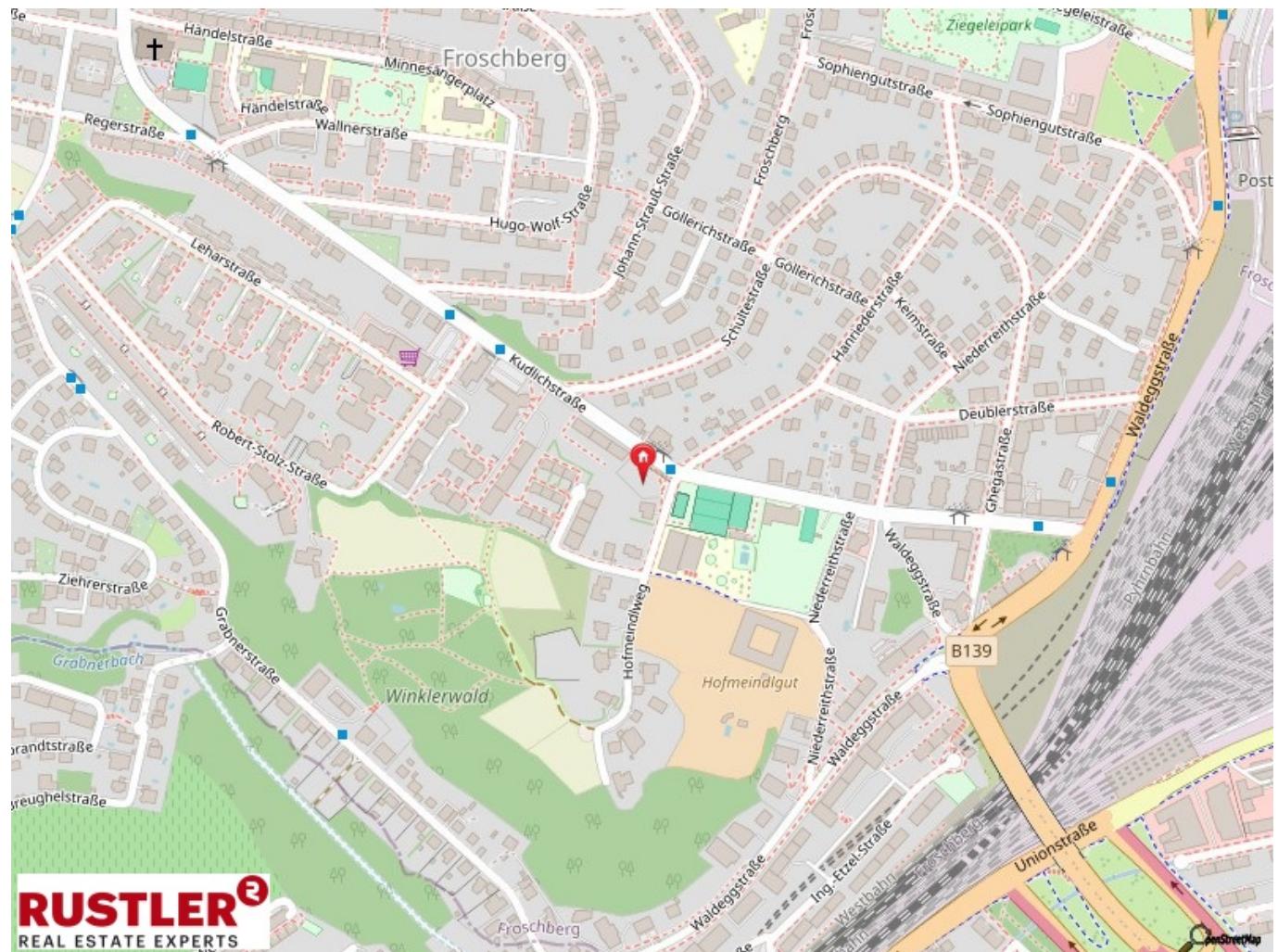
Kudlichstraße 27, 4020 Linz

### ERDGESCHOSS TOP 3

WOHNFLÄCHE:	54.91m <sup>2</sup>
LOGGIA:	6.25m <sup>2</sup>
GARTEN INKL. GERÄTESCHUPPEN:	41.90m <sup>2</sup>
GERÄTESCHUPPEN (3,60m <sup>2</sup> )	
KELLERABTEIL:	5.30m <sup>2</sup>
ERSTELLT:	30.11.2022



Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE



## Objektbeschreibung

Am beliebten und begehrten Linzer Hausberg, dem Froschberg, können Sie ab nun diese ästhetisch ansprechende und topmodern ausgestattete Eigentumswohnung erwerben. Die Wohnung mit 2 Zimmern befindet sich im Erdgeschoß eines neu errichteten Wohngebäudes mit 16 Einheiten, welches im ersten Eindruck mit einer eleganten und harmonischen äußeren Gestaltung beeindruckt. Eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung schafft helle, einladende Räume und ein angenehmes Ambiente zum Wohlfühlen in Ihrem neuen Zuhause. Die geschützt gelegene Loggia sowie der praktische und sonnige Eigengarten mit ca. 42 m<sup>2</sup> tragen das Ihre ausgiebig dazu bei. Die Wohnung ist außerdem ein Erstbezug, somit kommen Sie in den wunderbaren Genuss der unberührten eigenen vier Wände in ruhiger Lage. Abgerundet wird das Angebot durch einen schönen und gut angelegten Gemeinschaftsgarten im Innenhof. Zahlreiche Annehmlichkeiten wie eine Tiefgarage, Gemeinschaftsräume wie ein versperrbarer Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie die geringe Anzahl an Wohneinheiten bieten beste Infrastruktur. In der Umgebung befinden sich weiters fußläufig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Bushaltestelle, Kindergärten und Nahversorger (SPAR). Für das Freizeitvergnügen steht der ASKÖ Froschberg mit Tennisplatz und Volleyballplatz gleich in der Nähe zur Verfügung, genauso wie ein Kinderfreibad und der Winklerwald. Die TG-Plätze können optional um je EUR 29.000,- dazu erworben werden. **HIGHLIGHTS:** - Eigengarten + Loggia - Parkettboden - helle Räume - Raffstores elektrisch - durchdachte Raumauflteilung - Tiefgarage & Fahrradraum - gute Infrastruktur Bei Interesse stehen wir für weitere Auskünfte/Fragen bzw. einen Besichtigungstermin gerne für Sie zur Verfügung.