

## Tolle Lage- Tolle Ausstattung



Wohnen & Essen

**Objektnummer: 141/78581**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	469.990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



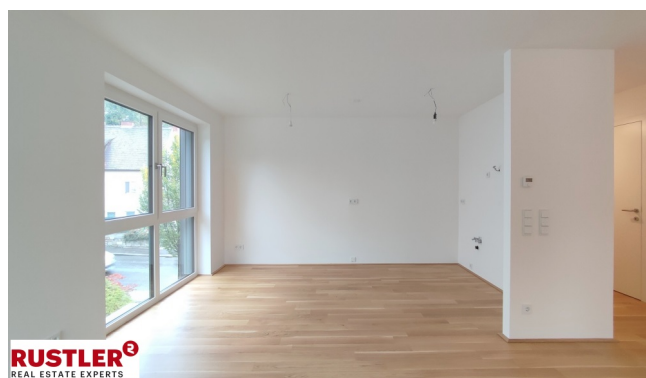
**Christian Vogel**

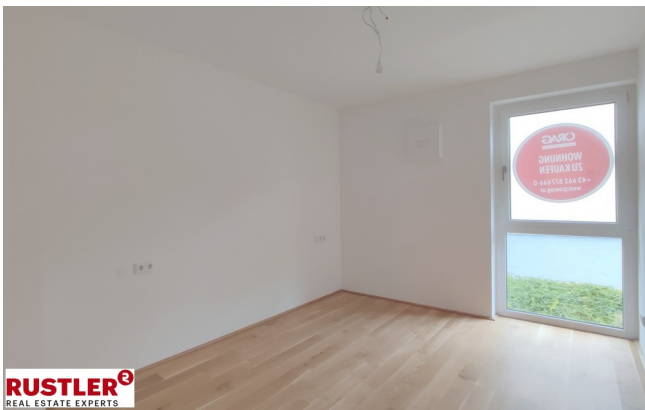
Rustler Immobilienreuhand

T +43 732 908180 699

H +43 676 834 34 699

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Die eingezeichneten Flächen sind nur als Orientierungshilfe 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. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind ca. Angaben und können sich n, abgeh. Decken sowie Potenzen sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

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

## FROSCHBERG FLATS

Kudlichstraße 27, 4020 Linz

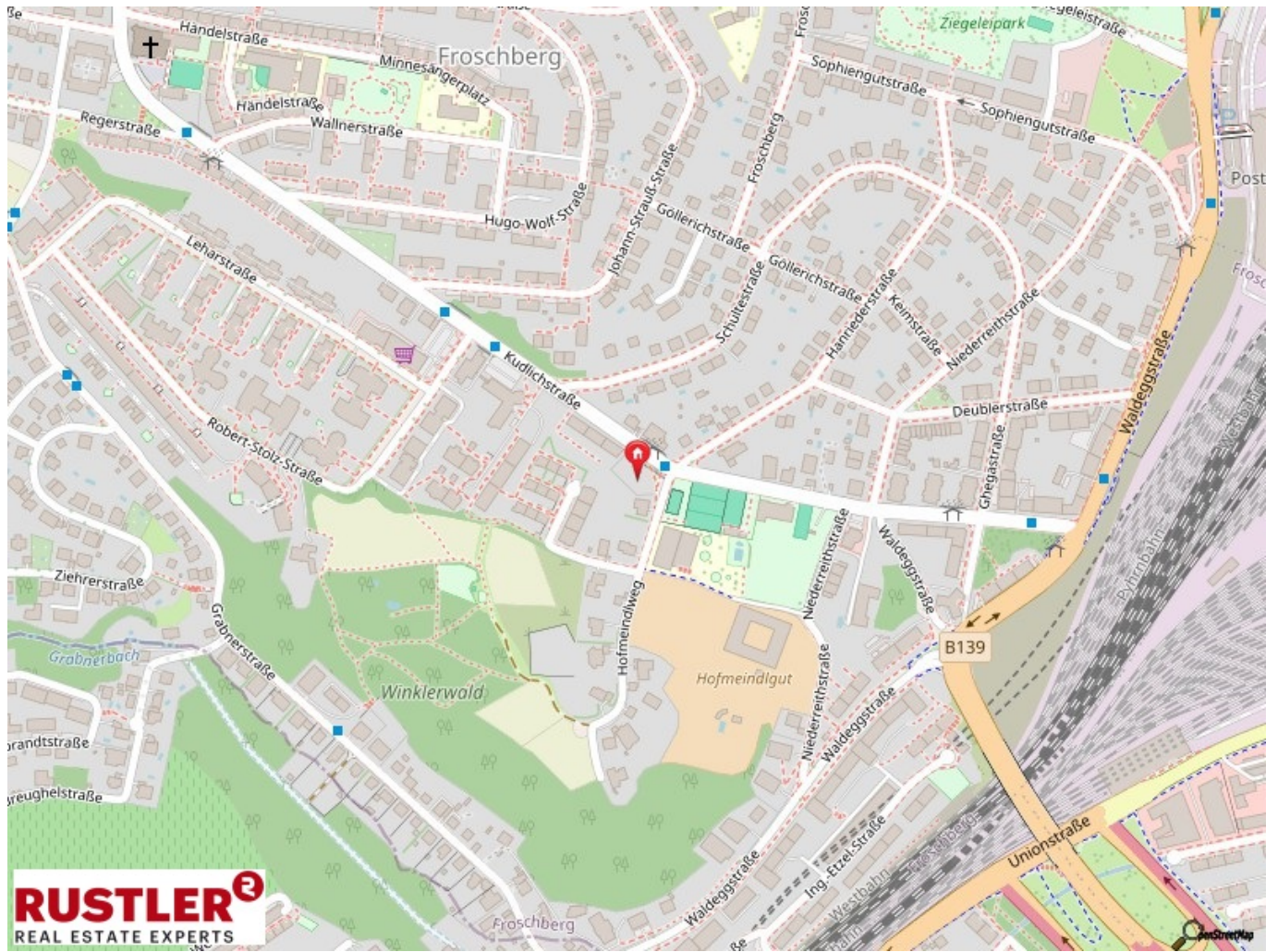
### 1. OBERGESCHOSS TOP 5

WOHNFLÄCHE:	70.47m²
BALKON: 3.37 m²	LOGGIA: 3.98m²
KELLERABTEIL:	5.30m²
ERSTELLT:	30.11.2022



1.OG

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. Diese herrliche Familienwohnung mit 3 Zimmern befindet sich im 1.OG 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/Balkon trägt 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 Raumaufteilung - Tiefgarage & Fahrradraum - gute Infrastruktur Der Erwerb erfolgt in Form von WEG. Bei Interesse stehen wir für weitere Auskünfte/Fragen bzw. einen Besichtigungstermin gerne für Sie zur Verfügung.