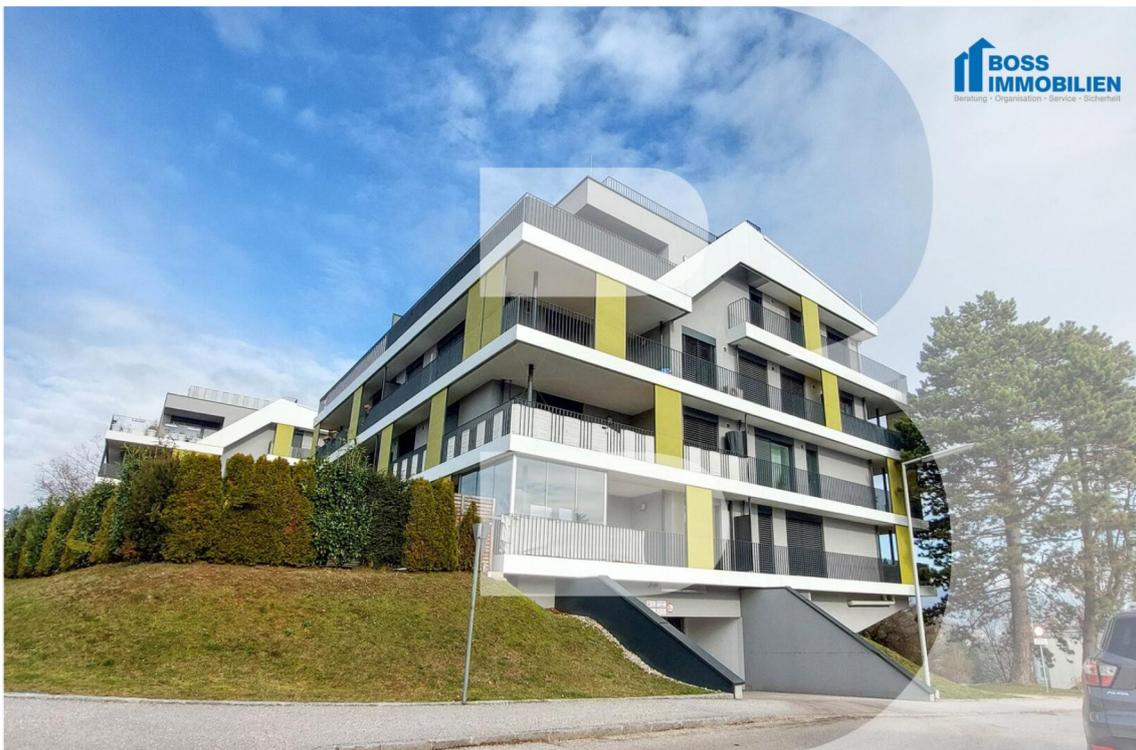


# Dreiklang – modernes Wohnen mit Garten nahe Pöstlingberg

4040 Linz, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 2967



Wohnfläche ca.: **67,96 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **467.000 EUR**



## Dreiklang – modernes Wohnen mit Garten nahe Pöstlingberg

Objekt ID	2967
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Hohe Straße 30 (Tiergarten Linz) 4040 Linz Oberösterreich
Etage	EG
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	V2-W4
Wohnfläche ca.	67,96 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	26,38 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	79,04 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2018
Zustand	neuwertig
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse A)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,61 (Klasse A+)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Südwest, Barrierefrei, Fliesenboden, Garten, Klimatisiert, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Rollläden, Tiefgarage
Monatliche Kosten netto	322,36 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	48,13 EUR
Monatliche Kosten brutto	370,49 EUR
Kaufpreis	467.000 EUR
Betriebskosten netto	163,39 EUR
Betriebskosten MwSt.	16,34 EUR



Heizkosten netto 158,97 EUR zzgl. MwSt.: 31,79 EUR

---

Käuferprovision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

---



# Objektbeschreibung

## > Urfahr-Pöstlingberg | Wohnung | Kaufen <

Die Wohnung im Projekt Dreiklang befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bruckneruni und ist in ein Naherholungsgebiet von Linz eingebettet.

Diese Lage bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und natürlicher Schönheit.

Die 68 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und besticht durch eine **moderne und hochwertige Ausstattung**. Der offene Grundriss mit 3 Zimmern bietet Ihnen viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr persönliches Wohnkonzept. Die gesamte Wohnung ist in einem **neuwertigen Zustand** und lässt keine Wünsche offen. Die **hochwertige DAN-Küche** und das Bad sind zeitgemäß gestaltet und bieten alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können.

Besonders hervorzuheben sind die verschiedenen Außenbereiche, die diese Wohnung zu bieten hat. Der **liebevoll angelegte Garten** lädt zum Entspannen und Genießen ein und bietet einen wunderschönen Grünblick. Der **Balkon und die Terrasse sind überdacht** und bieten Ihnen zusätzlichen Platz für gemütliche Stunden im Freien. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und sich vom Alltag entspannen. Wind und Regen können Sie dank Glas-Schiebeelementen von der Terrasse abschirmen.

Die Wohnung ist mit modernster Technologie ausgestattet, darunter eine **Video-Gegensprechanlage** und Beleuchtungskörper, die direkt von Ihrem Handy oder Tablet gesteuert werden können.

Mit **LOXONE** können Sie zahlreiche Funktionen in der Wohnung vernetzen und Ihren Wohnkomfort maximieren.

Eine **Klimaanlage** in Wohn- und Schlafzimmer kühlen die Räume an besonders heißen Sommertagen.

Ein weiteres Highlight ist die **Tiefgarage**, hier ist Ihr Fahrzeug sicher untergebracht.

Zudem verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil, perfekt für die Aufbewahrung von Gegenständen, die nicht jeden Tag benötigt werden.

## Lage

Auch die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von Grünflächen und bietet Ihnen dennoch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu anderen Zielen. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal, da sich ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe befindet.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und eine Bäckerei. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten.

Diese Wohnung im Projekt Dreiklang ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort, an dem Sie das städtische Leben und die Natur in vollen Zügen genießen können.

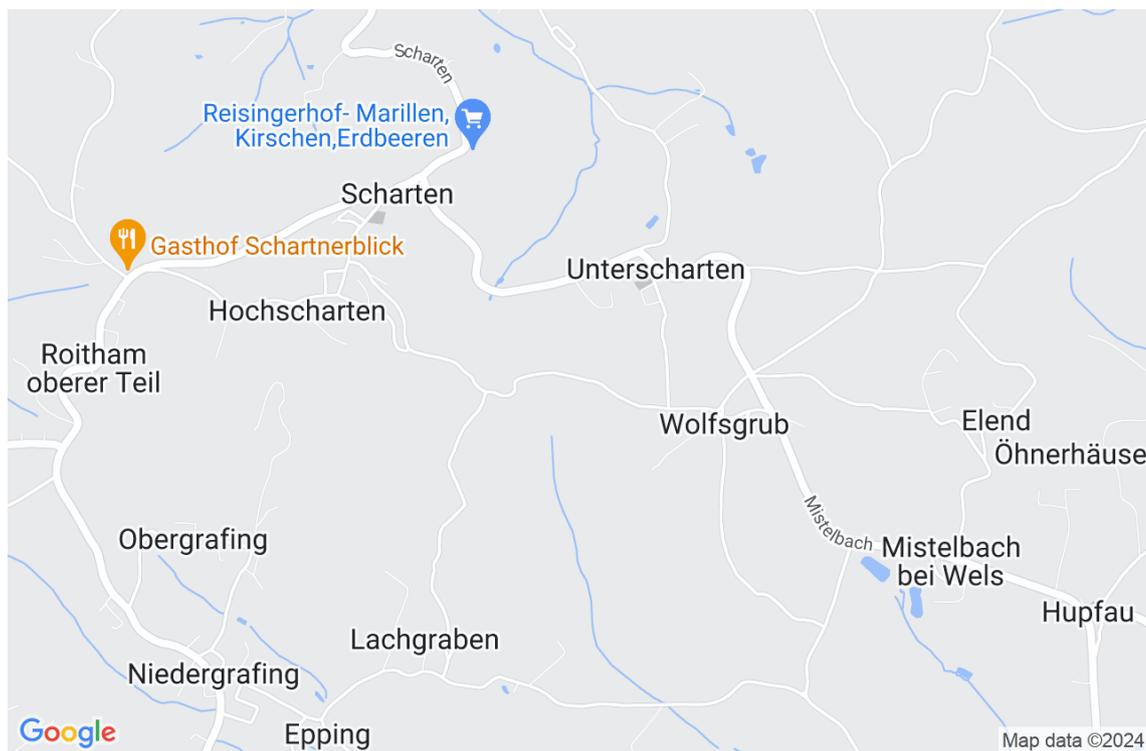
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# Lage





01 Titelbild



01 Titelbild



06 Ansicht



10 Wohnen



11 Wohnen



15 Küche





16 Küche



25 Schlafzimmer



30 Zimmer



40 Bad



55 Terrasse



70 Garten





71 Garten

**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

# Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie?  
Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden Ihre **individuelle Lösung!**

**Jetzt clever finanzieren!**

individuelle Finanzierung

**BELLEVUE**  
Ausgewählter  
2023

**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

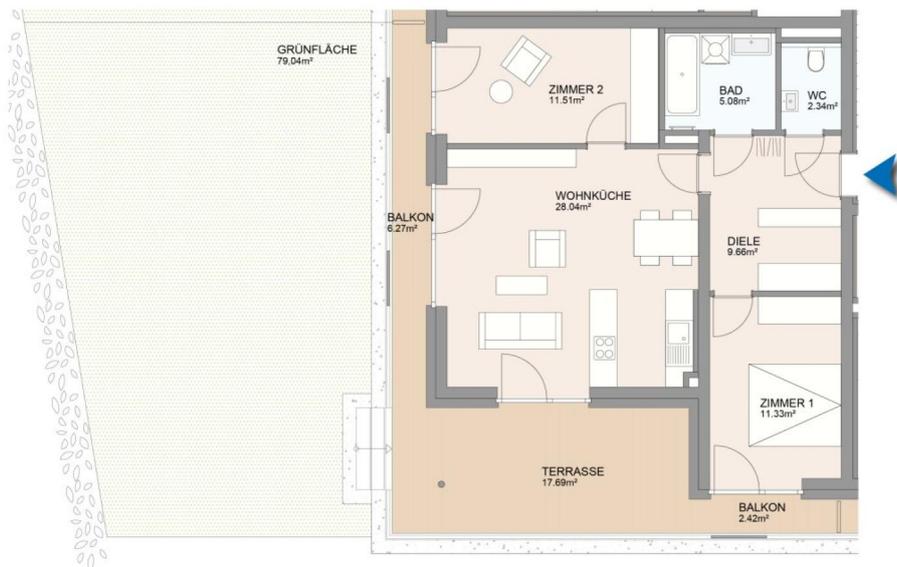
Weitere Immobilien-Angebot auf [T](#) [F](#) [I](#)

Ing. Thomas Zitta BA, 0664 85 85 218



# Grundriss

## Grundriss Hohe Straße 30\_Top 4



DG  
2. OG  
1. OG  
EG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

 **67 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

 **3**  
Zimmer

 **18 m<sup>2</sup>**  
Terrasse

 **9 m<sup>2</sup>**  
Balkon

 **79 m<sup>2</sup>**  
Garten

### Villa 2 | Top 4 Hohe Straße 30, 4040 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

   BOSSimmobilien

