

# WOHNEN AM FUß DES PÖSTLINGBERGS! STADTWOHNUNGEN NEU



**Objektnummer: 4274**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4040 Linz                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 99,95 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 4,37 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,70                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 749.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780



## Objektbeschreibung

Der Naherholungsbereich Pöstlingberg ist zum Greifen nah! Das Objekt liegt nur 5 Gehminuten von der Pöstlingbergbahn entfernt. In dem Gebäude befinden sich auf 4 Geschossen, 12 Wohnungen modernster Bauart.

Geplanter Baubeginn ist im Sommer 2024, die Fertigstellung ca. 18 Monate nach Baubeginn.

Die Wohnung Top 12 verfügt über 99,5 m<sup>2</sup> WFL und befindet sich im 1. + 2. Dachgeschoß mit einer großen wunderschönen Terrasse von 63,5 m<sup>2</sup> und 5,40 m<sup>2</sup> Loggia.

Aufteilung:

- Wohnküche: 32,60 m<sup>2</sup> + 63,5 m<sup>2</sup> Terrasse + 5,40 m<sup>2</sup> Loggia
- Schlafen: 14,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 10,80 m<sup>2</sup>
- Vorraum + Gang: 13,00 m<sup>2</sup>
- WC: 1,80 m<sup>2</sup>
- Bad: 7,00 m<sup>2</sup>
- AR: 1,40 m<sup>2</sup>

Summe Gesamt: 80,60 m<sup>2</sup> + 63,5 m<sup>2</sup> Terrasse + 5,40 m<sup>2</sup> Loggia

Heizung & Warmwasseraufbereitung:

Die Heizung & Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Fernwärme-Zentralheizung. Alle Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die Wohnungen Top 11 und 12 werden mit Klimaanlage ausgeführt.

Liftnanlage:

Personenlift, situiert im Stiegenhaus von der Tiefgarage bis ins 1. Dachgeschoß mit barrierefreier Aufzugskabine.

**Verkaufspreis für Eigennutzer:**

Euro 749.000,- mit guten Produkten/Materialien gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

**Tiefgaragenstellplatz:**

Zusätzlich Euro 39.900,- für den Stellplatz in der Tiefgarage.

Je Stellplatz wird eine Leerverrohrung ( ohne Verkabelung), für die nachträgliche Montage einer E-Ladestation hergestellt.

**Verkaufspreis für Anleger:**

Euro 674.100,- zzgl. 20 % USt.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die VKB Immobilien GmbH nur mit der Verkaufsvermittlung dieses Projektes beauftragt ist und hier selbst keine Bauträgertätigkeit ausübt.

**Vermittlungsprovision:**

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die VKB Immobilien GmbH nur mit der Verkaufsvermittlung dieses Projektes beauftragt ist und hier selbst keine Bauträgertätigkeit ausübt.

**Bauträger:**

Hagenstraße8 Projekt GmbH

### **Vertragsserrichtung:**

Auer Bodingbauer Leitner Stöglehner Rechtsanwälte OG

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 DW 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap