



#0004004344

Naturnahes Wohnen mit Stadtanbindung

4040 Pöstlingberg



Kaufpreis: 230.000,00 €

Wohnfläche: 73,43 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Sonja Andraschko

Immobilienmaklerin

Real-Treuhand Immobilien

andraschko@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 88425

+43 50 6596 8425





BESCHREIBUNG

Objektbeschreibung:

Diese perfekt aufgeteilte Eigentumswohnung mit insgesamt 73,43 m² Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines Wohnhauses und besteht aus einer Diele, einer Küche, einem Wohn-/Esszimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer und einer 7,5 m² großen Loggia sowie einem großen Kellerabteil mit Strom- und Wasseranschluss für eine Waschmaschine. Die lichtdurchflutete Wohnung wurde im November 2023 generalsaniert und beinhaltet eine ablösefreie Einbauküche.

Lage:

Die Wohnung am Pöstlingberg im Gemeindegebiet Gramastetten, direkt an der Stadtgrenze zu Linz, verspricht eine wunderschöne natürliche Umgebung mit Waldgebieten und Wiesen und liegt über der Nebelgrenze. Der Pöstlingberg bietet eine Vielzahl an Attraktionen, wie den Linzer Zoo oder die Pöstlingbergbahn. Nahversorger, eine Apotheke, ein Ärztezentrum und ein Kindergarten sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Rund um das Wohnhaus sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Stadtzentrum Linz erreicht man gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Hinsenkampplatz ist in 9 min sowie der Hauptplatz in nur 19 min mit der Pöstlingbergbahn erreichbar.

Die Kombination aus naturnaher Umgebung, Ruhe und dennoch guter Erreichbarkeit und Nähe zur Stadt Linz macht diese Eigentumswohnung zu einem besonderen Ort mit hoher Lebensqualität.

Bei weiterem Interesse melden Sie sich bitte jetzt!

Nicht barrierefrei.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1972
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 73 m ²
Nutzfläche	ca. 81 m ²
Loggiafläche	ca. 8 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	04.02.2020
Gültig bis	03.02.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	112,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,02
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	230.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	168,80 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	168,80 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	230.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Kultur & Freizeit

< 1km: Pöstlingbergbahn Bergstation

< 1km: Grottenbahn

Verkehrsanbindung

< 1km: Pöstlingberg

Gaststätten

< 1km: Gasthaus Frieseder

< 1km: Kirchenwirt Am Postlingberg

< 1km: Postlingberg Schlosl

Bildung

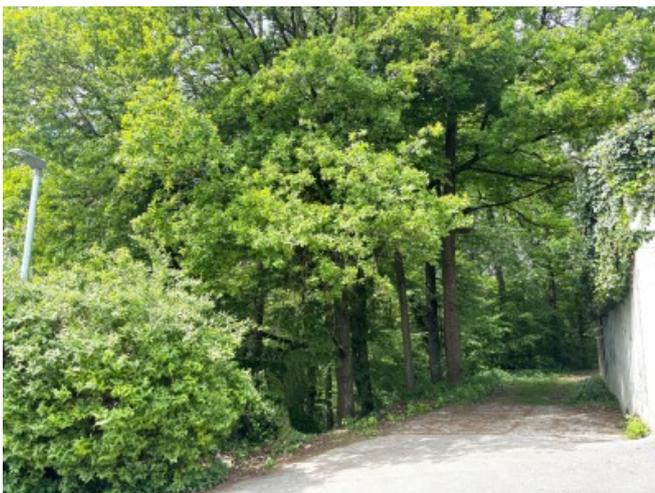
< 1km: Volksschule 41 Pöstlingbergschule

< 1km: Volksschule 41 Linz



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

