



#0004004344

Naturnahes Wohnen mit Stadtanbindung

4040 Pöstlingberg



Purchase price: 230.000,00 €

Living Area: 73,43 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Sonja Andraschko

Immobilienmaklerin

Real-Treuhand Immobilien

andraschko@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 88425

+43 50 6596 8425





DESCRIPTION

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 Hinsenkamplplatz 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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1972
Construction status	Finished
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas

AREAS

Living Area	ca. 73 sqm
Usage Area	ca. 81 sqm
Loggia Area	ca. 8 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	04.02.2020
Valid until	03.02.2030
HWB-Value (KWh/m ² /a)	112,00
HWB Class	 D
fGEE Value	2,02
fGEE Class	 D

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Balconies	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	230.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Running costs	168,80 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

TOTAL

Total Running Costs	168,80 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	230.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Recreation

< 1km: Pöstlingbergbahn Bergstation

< 1km: Grottenbahn

Transport

< 1km: Pöstlingberg

Gastronomy

< 1km: Gasthaus Frieseder

< 1km: Kirchenwirt Am Postlingberg

< 1km: Postlingberg Schloschl

Education

< 1km: Volksschule 41 Pöstlingbergschule

< 1km: Volksschule 41 Linz



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Plan Nöbauerstraße 53](#)

