



#0004004344

## Naturnahes Wohnen mit Stadtanbindung

4040 Pöstlingberg



Purchase price: 230.000,00 €

Living Area: 73,43 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /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](#)

