

## Kontakt



### Gabriele Knoll

Telefon : **+43/7229/70533**  
Mobil : **+43 660/39 13 002**  
E-Mail : **[gabriele.knoll@uno-immobilien.at](mailto:gabriele.knoll@uno-immobilien.at)**  
Büro : **UNO Immobilien, Xuxa Immobilien GmbH**  
Adresse : **4061 Pasching, Kirchengasse 1**  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2614/4484**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4020 Linz**  
Kaufpreis: **€ 599.000,-**  
Wohnfläche: **87,00 m²**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### 3-Zimmer-Terrassenwohnung in exklusiver Linzer Grünlage - Erstbezug

Barrierefrei Wohnen in einem der besten Wohngebiete der Oberösterreichischen Landeshauptstadt:

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss einer auf dem Linzer Froschberg 2023 neu errichteten kleinen feinen Wohnanlage wird provisionsfrei zum Verkauf angeboten. Die 5-geschossige Wohnanlage verfügt über lediglich 18 Wohnungen und wurde komplett barrierefrei errichtet: Sowohl der Straßenzugang zum Haus, der Zugang über die Tiefgarage und der Ausgang vom Erdgeschoss in den kleinen Gemeinschaftsgarten sind barrierefrei, als auch selbstverständlich innerhalb der Wohnungen die Ausgänge auf die Terrassen.

#### Highlights:

Das Highlight ist zum einen die Grünruhelage innerhalb der Stadt bei gleichzeitiger Erreichbarkeit aller nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen. Zum anderen begeistern die schöne Ausstattung der Wohnung mit großzügigem Grundriss und bodentiefen Verglasungen der Wohnbereiche sowie die beiden überdachten Terrassen - eine Richtung Nordosten mit Morgensonne und eine Richtung Südwesten, auf der Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen können.

#### Grundriss:

3 Zimmer auf einer Wohnfläche von 87 m<sup>2</sup>, eine Terrassenfläche von 8 m<sup>2</sup> und eine von über 15 m<sup>2</sup>: Essbereich-Küche mit Ausgang auf die nordseitige Terrasse, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Südwestterrasse, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss und separate Toilette mit Handwaschbecken

Die Wohnung befindet sich derzeit noch in belagsfertigem Zustand. Die Abstimmung über die Oberflächengestaltung (Parkettböden und Fliesen) erfolgt mit Ihnen zusammen, die Fertigstellung wird im Anschluss vom Errichter umgesetzt, die Übergabe der Wohnung erfolgt schlüsselfertig.

Für jede Wohnung steht ein Tiefgaragenplatz zur Verfügung, der zusätzlich erworben werden kann. Details lassen wir Ihnen gerne auf Anfrage zukommen.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und wir stehen für eine unverbindliche Besichtigung dieser oder weiterer derzeit noch verfügbarer Wohnungen in dieser Anlage gerne zur Verfügung.

Rufen Sie an oder schreiben Sie uns!

Uno Immobilien, Gabriele Knoll, + 43 (0) 660/39 13 002, [gabriele.knoll@uno-immobilien.at](mailto:gabriele.knoll@uno-immobilien.at), [www.uno-immobilien.at](http://www.uno-immobilien.at)

Kaufpreis: **€ 599.000,-**

Käuferprovision: **provisionsfrei**

Wohnfläche: **87,00 m<sup>2</sup>**  
Balkonfläche: **23 m<sup>2</sup>**  
Kellerfläche: **3 m<sup>2</sup>**

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| beziehbar ab:      | binnen 3 Monaten             |
| Zimmer:            | 3                            |
| Bäder:             | 1                            |
| WC:                | 1                            |
| Keller:            | Ja                           |
| Lift:              | Ja                           |
| Anzahl d. Balkone: | 2                            |
| Möblierung:        | nicht möbliert               |
| Heizung:           | Zentralheizung mit Fernwärme |
| Baujahr:           | 2023                         |
| Orientierung:      | NO/SW                        |
| Garage:            | 1                            |
| HWB:               | 26.1 kWh/(m²a)               |
| FGEE:              | 0.72                         |

**Öffentliche Anbindung:** Bus; **Lage:** Grünlage, Aussichtslage, Ruhelage; **Garten:** Gemeinschaftlich











