

ERSTBEZUG! Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Donaublick mit Eigengarten & Terrasse in WILHERING zu verkaufen!



Wohn- & Essbereich I

Objektnummer: 6271/22978

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	95,12 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	47,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,65
Kaufpreis:	769.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Wörister

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 401 98 92







Objektbeschreibung

DONAUBLICK WILHERING – 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse und Donaublick in Wilhering zu verkaufen!

Diese wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 95,12m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Neubaus im Zentrum von Wilhering, dessen Fertigstellung für August 2026 geplant ist. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausführung und den barrierefreien Zugang – hier bleiben keine Wohnwünsche offen. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah in attraktiver Umgebung – und erreichen dennoch das Zentrum von Linz in wenigen Fahrminuten.

Der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich, sowie eines der drei Schlafzimmer führen zur ca. 13,77m² großen Terrasse sowie zum ca. 47,10m² großen Privatgarten, welcher ein besonders gefragtes Highlight darstellt.

Über die beiden weiteren Schlafräume gelangt man auf die zweite traumhafte Terrasse mit ca. 22,96m² mit einzigartigen Donaublick und Sicht auf das Schloss Ottensheim.

Dank der terrassenförmigen Hanglage genießen Sie ein besonderes Maß an Privatsphäre sowie den charakteristischen „Weitblick“, der diesem Projekt seinen Namen gibt.

Edles Holzparkett in den Wohnräumen sowie weiß gespachtelte Wand- und Deckenoberflächen sorgen für ein zeitloses, elegantes Ambiente. Das Badezimmer überzeugt mit großformatigen Fliesen, Badewanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss.

Moderne Kunststofffenster mit Alu-Deckschale, elektrisch bedienbare Raffstores und eine Video-Sprechanlage bieten zusätzlichen Komfort.

Beheizt wird das Gebäude mittels energieeffizienter Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Eine Leerverrohrung für Klimageräte sowie die Vorbereitung für eine KNX-Steuerung sind bereits vorgesehen.

Die großzügige Terrasse mit Feinsteinzeugbelag, frostsicherem Wasseranschluss und der private Eigengarten erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen zusätzliche Lebensqualität.

Der Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz sowie ein Frestellparkplatz zugeordnet, welche noch nicht im Kaufpreis enthalten und separat zu € 30.000,00 (TG-Platz) bzw. zu € 15.000,00 (Frestellplatz) anzukaufen sind.

Die Lage zwischen Linzer Straße und Uferweg verbindet Ruhe, Naturnähe und direkte Donau-Nähe mit einer schnellen Anbindung ins Zentrum von Linz – ideal für alle, die Stadt und Natur perfekt kombinieren möchten.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 3 Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- Badezimmer inkl. Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum
- 2x Terrasse
- Eigengarten

KAUFPREIS Wohnung schlüsselfertig:

€ 769.400,00

Die aktuellen monatl. Betriebskosten für die Wohnung belaufen sich derzeit auf € 295,74 inkl. USt und die Rücklage auf € 100,83.

Das monatl. Heizkosten-Akonto beläuft sich derzeit auf € 79,80 inkl. USt.

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Auch eine an Anmietung der Wohnung ist möglich. Auf Wunsch übermitteln wir Ihnen gerne ein separates Exposé.

KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungskosten Rechtsanwalt/Notar
- Kosten für notarielle Beglaubigung, evtl. erforderliche Barauslagen und Finanzierungskosten
- Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt des Kaufpreises

Hinweis: Die angegebenen m²-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap