

**DONAUBLICK WILHERING – 3-Zimmer-Wohnung mit  
Terrasse und Eigengarten in Wilhering zu verkaufen!**



Wohn- & Essbereich I

**Objektnummer: 6271/22925**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4073 Wilhering
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	76,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	31,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	610.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Emelie Hemmelmeir**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 401 98 93







Next Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

DONAUBLICK WILHERING – 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse in Wilhering zu verkaufen!

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76,67m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Untergeschoß 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 beide Schlafzimmer bieten direkten Zugang zur ca. 39,22m<sup>2</sup> großen Terrasse und zum ca. 31,80m<sup>2</sup> großen Privatgarten – einem besonders gefragten Highlight dieser Wohnung.

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, WC, 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 privatem Eigengarten erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft zusätzliche Lebensqualität.

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
- 2 Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- Badezimmer inkl. Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum
- Terrasse
- Eigengarten

#### KAUFPREIS schlüsselfertig:

€ 610.800,00 brutto

2x Tiefgaragenplätze müssen zusätzlich zu je € 30.000,- angekauft werden.

#### Betriebskosten Wohnung:

Das Betriebskosten-Akonto wird mit monatl. ca. € 236,60 inkl. USt

Das Heizkosten-Akonto wird mit monatl. ca. € 63,84 inkl. USt.

Das monatl. Rücklagen-Akonto beläuft sich auf ca. € 81,27.

Die monatl. Verwaltungs-Akonto beläuft sich auf ca. € 29,13 inkl. USt.

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

Betriebskosten Tiefgaragenplatz:

Die monatl. Betriebskosten für einen Tiefgaragenplatz belaufen sich auf monatl. ca. € 14,40 inkl. USt.

Anteile:

82/732 - Wohnung

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 -abwicklungsgebühr: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt
- Kosten für notarielle Beglaubigung, evtl. erforderliche Barauslagen und Finanzierungskosten
- Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt des Kaufpreises

Hinweis: Die angegebenen m<sup>2</sup>-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen,

ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://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.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

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. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap