

Urfahr

Attraktive 2-Zimmer Gartenwohnung mit Pool & Tiefgarage

Objektnummer: EC265



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: EC265 - 4040 Urfahr

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: EC265 - 4040 Urfahr

Auf einen Blick

Objektnummer	EC265
Wohnfläche	ca. 52 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: EC265 - 4040 Urfahr

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2010
Wesentlicher Energieträger	Fern		

Objektnummer: EC265 - 4040 Urfahr

Die Immobilie



Objektnummer: EC265 - 4040 Urfahr

Die Immobilie



Objektnummer: EC265 - 4040 Urfahr

Die Immobilie



Objektnummer: EC265 - 4040 Urfahr

Die Immobilie



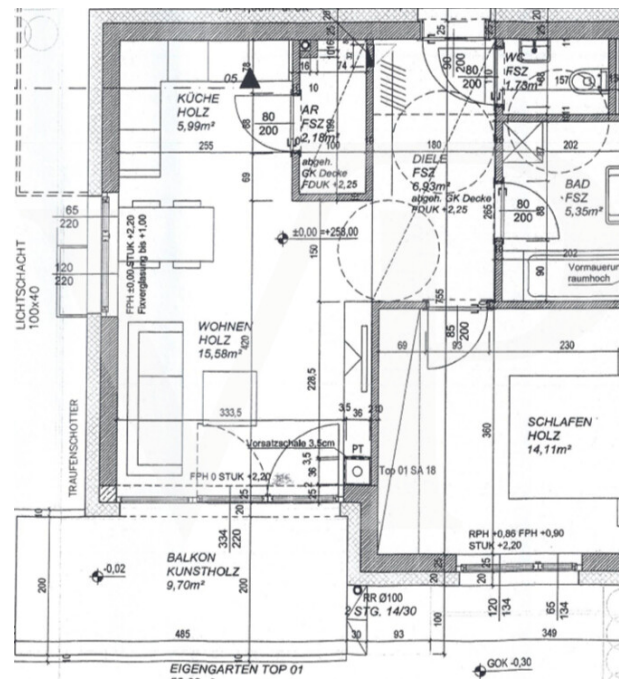
Objektnummer: EC265 - 4040 Urfahr

Die Immobilie



Objektnummer: EC265 - 4040 Urfahr

Die Immobilie



Objektnummer: EC265 - 4040 Urfahr

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in der Johann-Wilhelm-Klein-Straße in Urfahr überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den großzügigen Eigengarten sowie zahlreiche Annehmlichkeiten wie einen Tiefgaragenstellplatz und einen exklusiven Gemeinschaftspool.

Beim Betreten der Wohnung vermittelt der einladende Vorraum ein angenehmes Wohngefühl und bietet Zugang zu sämtlichen Räumen, wie das separate WC, Badezimmer und das ruhig gelegene Schlafzimmer.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Die harmonische Raumgestaltung schafft eine freundliche Atmosphäre und bietet ausreichend Platz zum Kochen, Genießen und Entspannen. Ein direkt an die Küche angrenzender Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum und unterstreicht den durchdachten Grundriss.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Wohnbereich und schaffen eine helle, wohnliche Atmosphäre, die rund 9,7 m² große Terrasse erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise ins Freie. Der anschließende, ca. 52 m² große Eigengarten lädt zum Verweilen ein und bietet vielfältige Möglichkeiten, ein entspanntes Frühstück im Grünen, gesellige Grillabende oder einfach eine kleine Ruhe-Oase im Alltag.

Die gelungene Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und dem großzügigen Garten macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles, Paare und Anleger gleichermaßen.

Derzeit ist die Wohnung vermietet. Die aktuelle Mieterin würde das Mietverhältnis auf Wunsch des Käufers gerne fortführen, dadurch bietet sich sowohl eine attraktive Kapitalanlage als auch die Möglichkeit einer zeitnahen Eigennutzung.

Im östlichen Außenbereich der Wohnanlage befindet sich das Schwimmbad (ca.14x4m, eingezäunt) inkl. Abdeckung.

In der Haus- und Poolordnung sind die Betriebszeiten des Pools festgelegt, diese sind täglich von 6.00 bis 22.00 Uhr.

Zur Nutzung des Schwimmbades sind ausschließlich die Eigentümer der Wohnanlage berechtigt, zuzüglich max. zwei Besucher pro Wohnungseinheit gleichzeitig.

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Straßenbahnhaltestelle) ca. 150 m
- Einkaufsmöglichkeiten ca. 50 m
- Kindergarten ca. 750 m
- Volksschule ca. 800 m
- Mittelschule ca. 1000 m

- Linz Hauptplatz ca. 4,5 km
- Autobahnanschluss ca. 800 m

- Flughafen Hörsching ca. 18 km
- Plus City ca. 14 km
- Kepler Universität 900 m

- Haselbachmündung bzw. Erholungsgebiet Heilhamer Au 800 m

Die Übergabe der Wohnung erfolgt frühestens 15.02.2027.

Objektnummer: EC265 - 4040 Urfahr

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

E-Mail: Linz.at@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com