

Urfahr

Attraktive 2-Zimmer Gartenwohnung mit Pool & Tiefgarage

Property ID: EC265



PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 52 m² • ROOMS: 2

Property ID: EC265 - 4040 Urfahr

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Contact partner**

Property ID: EC265 - 4040 Urfahr

At a glance

Property ID	EC265
Living Space	ca. 52 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2010
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	345.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: EC265 - 4040 Urfahr

Energy Data

Type of heating	District heating	Year of construction according to energy certificate	2010
Energy Source	Remote		
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.		

Property ID: EC265 - 4040 Urfahr

The property



Property ID: EC265 - 4040 Urfahr

The property



Property ID: EC265 - 4040 Urfahr

The property



Property ID: EC265 - 4040 Urfahr

The property

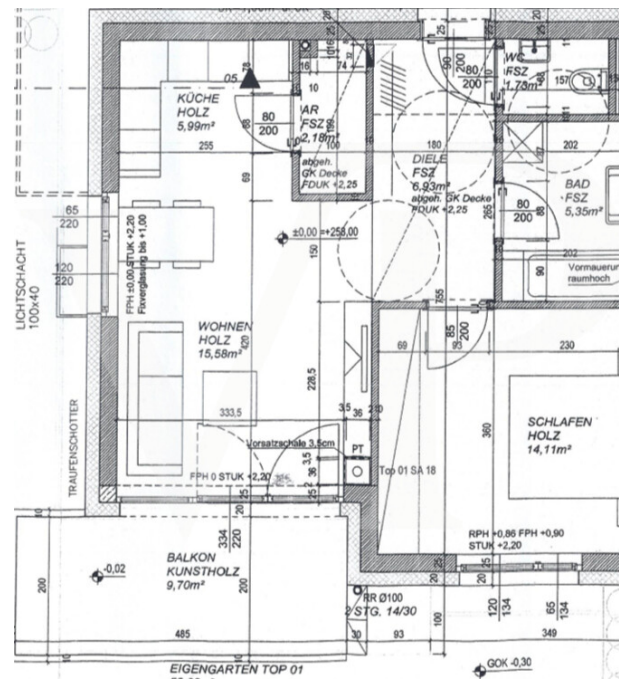


Property ID: EC265 - 4040 Urfahr

The property



The property



Property ID: EC265 - 4040 Urfahr

A first impression

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.

Property ID: EC265 - 4040 Urfahr

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com