

Urfahr

Attraktive 2-Zimmer Gartenwohnung mit Pool & Tiefgarage

Codice oggetto: EC265



PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 52 m² • VANI: 2

Codice oggetto: EC265 - 4040 Urfahr

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: EC265 - 4040 Urfahr

A colpo d'occhio

Codice oggetto	EC265
Superficie netta	ca. 52 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: EC265 - 4040 Urfahr

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010
Riscaldamento	Tele		
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.		

Codice oggetto: EC265 - 4040 Urfahr

La proprietà



Codice oggetto: EC265 - 4040 Urfahr

La proprietà



Codice oggetto: EC265 - 4040 Urfahr

La proprietà



Codice oggetto: EC265 - 4040 Urfahr

La proprietà



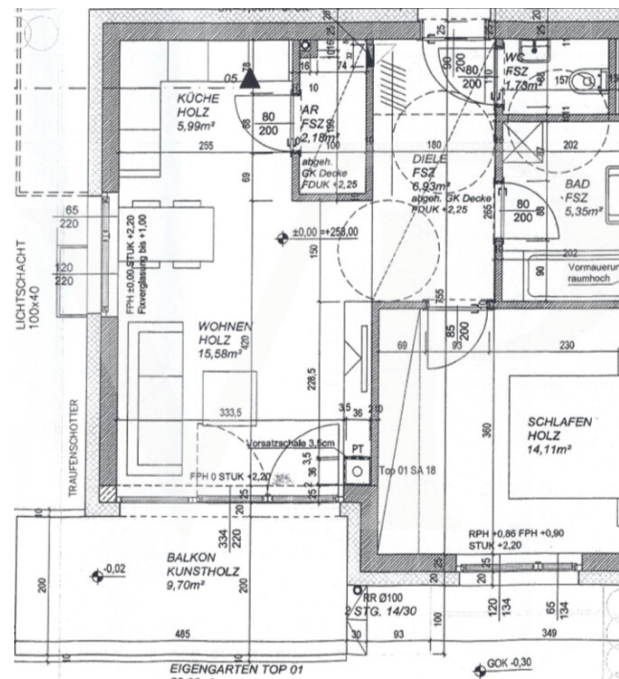
Codice oggetto: EC265 - 4040 Urfahr

La proprietà



Codice oggetto: EC265 - 4040 Urfahr

La proprietà



Codice oggetto: EC265 - 4040 Urfahr

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: EC265 - 4040 Urfahr

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com