

Urfahr

Attraktive 2-Zimmer Gartenwohnung mit Pool & Tiefgarage

Número da propriedade: EC265



PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 52 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: EC265 - 4040 Urfahr

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: EC265 - 4040 Urfahr

Numa vista geral

Número da propriedade	EC265
Área	ca. 52 m ²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2010
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	345.000 EUR
Comissão para arrendatários	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: EC265 - 4040 Urfahr

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado energético	N/A

Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010
--	------

Número da propriedade: EC265 - 4040 Urfahr

O imóvel



Número da propriedade: EC265 - 4040 Urfahr

O imóvel



Número da propriedade: EC265 - 4040 Urfahr

O imóvel



Número da propriedade: EC265 - 4040 Urfahr

O imóvel



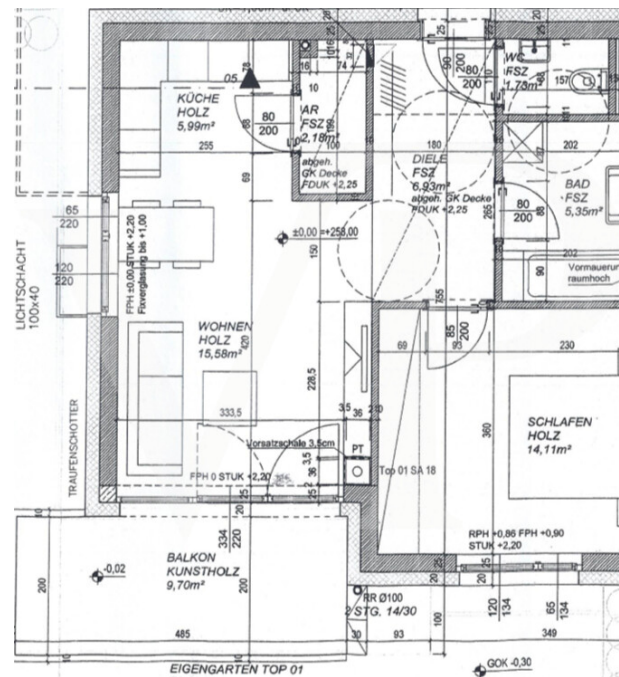
Número da propriedade: EC265 - 4040 Urfahr

O imóvel



Número da propriedade: EC265 - 4040 Urfahr

O imóvel



Número da propriedade: EC265 - 4040 Urfahr

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: EC265 - 4040 Urfahr

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com