PROVISIONSFREI · DIREKT VOM EIGENTÜMER

Ein Zuhause. Mit Charakter.

Hochwertige Ausstattung, ein durchdachter Grundriss und Ihr eigener Platz im Grünen.



73,18 m²	3 Zimmer	6,32 m²	2021
Wohnfläche	Raumangebot	Balkon	Baujahr

Modern wohnen. Entspannt leben.

Neuwertige Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss in Linz-Süd. Ein offener Wohn- und Essbereich, zwei weitere Zimmer und ein überdachter Balkon schaffen Raum für Ihren Alltag.

KOCHEN & GENIESSEN

Eine Küche. Mit Anspruch.



DAN-Einbauküche inklusive

Keramikarbeitsplatte, BORA-Kochfeld mit integriertem Abzug sowie Markengeräte von Liebherr und Siemens: eine hochwertige Ausstattung, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

BORA / LIEBHERR / SIEMENS

Die offene Wohnküche verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf 27,25 m². Eine Glasschiebetür trennt sie vom übrigen Wohnbereich und reduziert die Ausbreitung von Geräuschen und Kochgerüchen.

WOHNEN & AUSSENBEREICH

Licht. Luft. Lebensqualität.



Heller Wohnbereich

Offenes Wohnen und Essen mit direktem Zugang zum überdachten Balkon.



Südwest-Balkon & Sonnenschutz

6,32 m² überdachter Balkon mit Nachmittags- und Abendsonne. Fachgerecht angebrachte Sonnenschutzfolie an allen Fenstern der Wohnung reduziert den Wärmeeintrag und bietet tagsüber zusätzlichen Sichtschutz.

BADEZIMMER & SEPARATES WC

Edle Kontraste. Feine Details.



Walk-in-Dusche & Marmoroptik

Großzügige Dusche, individuell gewählte Fliesen und moderner Waschtisch. Der Badezimmerverbau ist im Kaufpreis enthalten.



Separates WC

Eigenes Waschbecken, hochwertiges Fliesendesign und zusätzlicher Stauraum. Auch der WC-Verbau ist inkludiert.

SCHLAFZIMMER & ANKLEIDE

Raum zum Zurückziehen.



Schlafzimmer

Ein ruhiger Rückzugsort mit direktem Zugang zur begehbaren Ankleide.



Begehbare Ankleide

Ein großer Spiegel, offene Fächer, Kleiderstangen und Schubladen schaffen Übersicht und praktischen Stauraum.

Der begehbare Kleiderschrank ist im Kaufpreis enthalten.

ANKOMMEN & FLEXIBEL WOHNEN

Durchdacht im Alltag.



Stilvolle Designergarderobe inklusive

Sitzbank, Spiegel und praktischer Stauraum schaffen einen einladenden Eingangsbereich.



Ein Zimmer. Viele Möglichkeiten.

Als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer: flexibel nutzbar, passend zu Ihrem Alltag.

ABSTELLRAUM & WÄSCHE

Ein eigener Platz für die Wäsche.



Mehr Platz im Bad

Der Waschmaschinenanschluss im verfliesten Abstellraum schafft mehr Platz im Bad.

Praktisch organisiert

Ein separater Raum für Wäsche und Haushaltsutensilien. Regale nutzen die vorhandene Fläche übersichtlich aus.

OBJEKTDATEN & AUSSTATTUNG

Alles Wesentliche.

Wohnfläche / Zimmer	**73,18 m² / 3**
Überdachter Balkon	**6,32 m²**
Stockwerk	**3. Obergeschoss von 4**
Baujahr / Zustand	**2021 / neuwertig**
Heizung	**Fußbodenheizung / Fernwärme**
Kellerabteil	**8,44 m² · Licht und Steckdose**
Betriebskosten Wohnung	**197,06 € monatlich**
HWB SK / fGEE	**27 kWh/m²a / 0,67**
Übergabe	**Nach Vereinbarung**

Komfort bis ins Detail

Individuell geplante Raumaufteilung, Glasschiebetür, hochwertige Fliesen in Bad und WC sowie Waschmaschinenanschluss im verfliesten Abstellraum. Zur gemeinschaftlichen Ausstattung gehören Fahrrad-, Kinderwagen- und Trockenraum.

Im Kaufpreis enthalten

DAN-Küche mit Markengeräten, Badezimmer- und WC-Verbau, begehbarer Kleiderschrank und Designergarderobe.

Betriebskosten laut Eigentümer; Energiekennwerte laut vorliegender Objektunterlage. Den genauen Kostenumfang und den vollständigen Energieausweis erhalten Interessenten zur Prüfung. Eine mögliche E-Ladelösung für den Tiefgaragenplatz (Linz AG, Typ 2, bis 11 kW) ist vor dem Kauf zu klären.

EINGERICHTETE ANSICHT

Ihr Zuhause. Auf einen Blick.

Eine Einrichtungsidee aus der Vogelperspektive macht das Zusammenspiel der Räume anschaulich.



Räume besser vorstellen

Wohnen, Kochen, Schlafen und Arbeiten: Die möblierte Ansicht vermittelt einen räumlichen Eindruck und zeigt eine mögliche Einrichtung.

Einrichtungsidee · KI-Visualisierung. Raumaufteilung, Proportionen und Einrichtung können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Den Originalplan mit Maßangaben finden Sie auf der folgenden Seite.

GRUNDRISS

Jeder Raum. Ein guter Platz.

Offene Wohnküche, zwei weitere Zimmer, Bad, separates WC sowie Ankleide und Abstellraum.



Wohnküche	**27,25 m²**
Zimmer	**10,40 m² / 10,12 m²**
Ankleide	**4,02 m²**
Überdachter Balkon	**6,32 m²**

MEGATABS architekten ZT GmbH · H8/Top 20 · Stand 22.03.2021 (Entwurf). Nicht maßstabsgetreu dargestellt. Maße und Ausführung sind anhand der Objektunterlagen zu prüfen.

GEBÄUDE & AUSSENANLAGE

Auch von außen. Besonders.

Moderne Architektur und begrünte Außenflächen - das Zuhause überzeugt auch von außen.



Ankommen in Linz-Süd

Die markante Architektur, begrünte Bereiche und Wege zwischen den Gebäuden prägen das Erscheinungsbild der Wohnanlage.

Moosfelderstraße 57 · Baujahr 2021

LINZ-SÜD · KAUFPREIS & KONTAKT

Ihr nächstes Kapitel beginnt hier.

Grün vor der Tür. Linz in Reichweite. Pichlinger See und Traun-Auen bieten Raum für Freizeit und Erholung. Nahversorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind laut Objektunterlage fußläufig erreichbar.

Bahnhof Ebelsberg	**ca. 400 m**
Bus & Straßenbahn	**ca. 400 m**
Pichlinger See	**ca. 1,5 km**
Hauptbahnhof / Hauptplatz	**ca. 7 km / 7,5 km**
Westautobahn A1 / PlusCity	**ca. 3,5 km / 8 km**

WOHNUNG INKLUSIVE EINBAUTEN

333.000 €

Tiefgaragenstellplatz optional	**27.000 €**
Gesamt mit Stellplatz	**360.000 €**

Besichtigung direkt mit dem Eigentümer

Privatverkauf ohne Maklerprovision. Besichtigungen und Übergabe nach Vereinbarung.

traumwohnung-linz@hotmail.com

www.traumwohnung-linz.at

Kaufpreise ohne Kaufnebenkosten. Objektangaben und Entfernungen laut Verkaufsunterlagen; Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Maßgeblich sind die geprüften Unterlagen und vertraglichen Vereinbarungen.