

SCHÖNER WOHNEN AM BACHLBERG IN RUHIGER AUSSICHTSLAGE

Objekt: IH162 • 4040 Linz
1.100,00 €

HUBER *"da bin ich Zuhause"*
IMMOBILIEN



Eckdaten der Immobilie

Technische-Angaben

ImmoNr. IH162

Geografische-Angaben

Straße Bachlbergweg
 Hausnummer 53
 Stiege 1
 PLZ 4040
 Ort Linz
 Bundesland Oberösterreich
 Etage d. Objekts 2
 Nähe Wia Z'Haus Lehner

Flächen

Wohnfläche 85 m²
 Nutzfläche 92 m²
 Kellerfläche 8 m²
 Anzahl Zimmer 3
 Anzahl Schlafzimmer 2
 Anzahl Badezimmer 1
 Anzahl sep. WC 1
 Balkon/Terrasse Fläche 7 m²
 Anzahl Balkone 1
 Raumhöhe 2,55 m
 Anzahl Stellplätze 1

Ausstattung

Stellplätze 1 Garage
 Etagenzahl gesamt 2
 Boden Fliesen, Parkett,
 Kunststoffboden
 Befeuerung Gas

Heizungsart Zentralheizung
 Küche Einbauküche
 Bad Fenster, Dusche und
 Wanne
 Fahrstuhl Kein Fahrstuhl
 Ausrichtung Südwest
 Balkon/Terrasse
 Kabel Sat TV Ja
 Fahrradraum Ja
 Gartennutzung Ja
 Wasch/Trockenraum Ja
 Ausstattungsqualität Normal
 Bauweise Massiv
 Stellplatzart Garage
 Dachform Satteldach
 Balkon Ja
 ruhig Ja
 zentral Ja
 Gasanschluss Ja
 Dachboden Ja
 sonnig Ja

Zustand

Baujahr 1970

Verwaltung

Verfügbar ab 01.03.2024
 Haustiere nach Vereinbarung
 Mietdauer (min) 5
 Mietdauer (max) 10
 Kinderfreundlich Ja

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,65 km
Dist. Volksschule (km)	1,4 km
Dist. NM-Schule (km)	2 km
Dist. Gymnasium (km)	2,1 km
Dist. Autobahn (km)	2 km
Dist. Zentrum (km)	2 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	2 km
Dist. Flughafen (km)	19,5 km
Dist. Bus (km)	0,65 km
Dist. Gaststätten (km)	0,1 km
Dist. Apotheke (km)	1,5
Dist. Arzt (km)	1,4

Dist. Ärztezentrum (km)	1,6
Dist. Sportanlagen (km)	0,45
Dist. Naherholung (km)	0,5
Dist. Wandergebiete (km)	0,5
Dist. Fernbahnhof (km)	0,75 km

Preise

Betriebskosten	201,32 €
Nettomiete (exkl. USt.)	780,38 €
Gesamtbelastung	1.100,00 €
Kautions	3.000,00 €
Hauptmiete (inkl. USt)	858,42 €
Summe USt.	118,30 €

Beschreibung

DIE WOHNUNG

Eine lohnende Mietgelegenheit – 2016 umfangreich sanierte 85m² Wohnung in Aussichtslage am Bachlberg von Urfahr (dazu mehr am Ende der Beschreibung).

Willkommen im stilvollen Wohnen am Bachlberg, eine begehrte Wohnlage von Linz, wo Sie das Gefühl haben, dem Alltag entkommen zu können und dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten müssen.

In dieser tollen Wohnung, die in ruhiger Aussichtslage liegt, wird das tägliche Leben zu einem Genuss. Zur Verfügung steht eine helle, lichtdurchflutete Etagenwohnung, geprägt von Gemütlichkeit und Wärme, die sich im 2.Stock befindet. Mit einer Gesamtwohnfläche von 85 Quadratmetern, verteilt auf drei einladende Räume, bietet diese Immobilie reichlich Platz zum Leben und Träumen.

Sie können den Tag in einem von zwei Schlafzimmern beginnen, die durch feine Details und eine ausgesprochen beruhigende Atmosphäre überzeugen. Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos der großzügige, 30 Quadratmeter große Wohn-Essbereich. Hier können Sie gesellige Abende mit Freunden oder der Familie verbringen, sich aber auch zurückziehen und die Ruhe und die Ausblicke genießen, die die Lage am Bachlberg mit sich bringt.

In der funktionalen Küche mit ihrem eigenen kleinen Essbereich lassen sich wunderbare Mahlzeiten für Familie und Freunde mit Leichtigkeit zubereiten und genießen. Die gut erhaltene Küche ist genau der richtige Ort, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis zu stellen.

Das gekonnt gestaltete Badezimmer, bietet ausreichend Platz mit seiner Wanne mit Duschkabine. Die

Immobilie ist mit Zentralheizung ausgestattet und bietet außerdem eine eigene Garage, die alternativ neben der Parkunterbringung des Autos eventuell auch zusätzlichen Stauraum für verschiedenste Gegenstände aus Hobby oder Sport bietet

Die Wohnung wird ab dem 1. April 2024 verfügbar sein und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Die Gesamtmiete inkl. Betriebskosten/Garage beträgt 1.100 Euro im Monat.

DIE LAGE

Die attraktive Immobilie befindet sich in einer sehr begehrten Wohnlage von Urfahr, am Bachlbergweg 53, in 4040 Linz, dem kulturellen und wirtschaftlichen Zentrum von Oberösterreich. Der Standort zeichnet sich durch seine ruhige Sonnenlage aus, die zukünftigen Bewohner erfreuen sich eines angenehmen Ausblicks über Teile von Urfahr bis hin zum majestätischen Pöstlingberg. Auf der anderen Seite können innerhalb weniger Gehminuten sämtliche essenzielle Infrastruktureinrichtungen erreicht werden. Unter anderem befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Linz/Harbach in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, was eine schnelle und effiziente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz garantiert.

In nur wenigen Schritten Entfernung können die Bewohner sich über das gemütliche und einladende Gastehaus Wia zhaus Lehner freuen. Die Nähe zur belebten Innenstadt, bietet den zukünftigen Bewohnern eine Vielzahl an Möglichkeiten für Ausflüge in das kulturelle und kulinarische Leben der Stadt.

Ein weiteres Highlight des Standortes ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Sportbegeisterte haben die Möglichkeit, sich auf ein breites Angebot an Wander- und Bikestrecken einlassen zu können. Es besteht somit eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und sportlicher Aktivität im Freien.

Von der Wohnung selbst können die Bewohner be-

eindruckende Ausblicke über die Stadt Linz sowie den imposanten Pöstlingberg genießen. Die Immobilie liegt dabei in einer erhöhten Lage, wodurch die Bewohner sich an einer ruhigen und entspannten Wohnatmosphäre erfreuen können.

Für Pendler ist es von Bedeutung, dass die Wohnimmobilie optimal an die Verkehrsinfrastruktur angebunden ist. Der Fußweg zum ÖPNV beträgt lediglich ca. 11 Minuten, was bedeutet, dass der nächste Hauptbahnhof in ca. 16 Minuten erreicht werden kann. Die nächste Autobahnauffahrt ist nur ca. 4 Minuten entfernt, wodurch selbst weitere Entfernungen leicht zu bewältigen sind. Auch der nächstgelegene Flughafen ist schnell und unkompliziert in nur 30 Minuten zu erreichen, was diese Immobilie auch für Vielreisende zu einer idealen Wohnlösung macht.

Zusammenfassend bietet der Standort der Immobilie auf dem Bachlberg einen sehr guten Mix aus stadtnaher Wohnlage und Naturerlebnis. Es handelt sich um ein geschätztes Wohngebiet, das seinen Bewohnern Lebensqualität und Komfort bietet. Hier können sie sich von der Hektik des Alltags zurückziehen, ohne auf den Komfort der nahen Stadt zu verzichten. Diese exklusive Lage macht die Immobilie somit zu einer besonderen Gelegenheit für einen anspruchsvollen Lebensstil.

In diesem Sinne lade ich Sie ein, bei einer persönlichen Besichtigung, all diejenigen Details zu entdecken, die es so wohnlich machen. Ihr zukünftiges Zuhause wartet auf Sie! Die Wohnung ist jeweils am 10 und 11.01.2024 ab 12.30 zu besichtigen. Wir freuen uns am ihren Anruf

Die Sanierung umfasste unten angeführte Punkte.

- Erneuerung von Bad und WC.
- Erneuerung der Heizung inklusive aller Heizkörper
- Erneuerung der gesamten Elektrik inkl. Stromschalter und Steckdosen

- Komplettes ausspachteln und ausmalen der Wohnung
- Vollständiges erneuern aller Böden in massiven gebürsteten Eichenparkettböden sowie Eiche-Vinyl Böden
- Einbau von massiven, modernen weißen Füllungstüren.
- Einbauküche in L-Form

MIETABWICKLUNG | MODUS

Die Wohnung kann vor Ort am 10.01.2024 und 11.01.2024 gegen telefonische Voranmeldung besichtigt werde. Es wird um eine Terminvergabe unter office@immohuber.at oder 0664 450 90 58 ersucht.

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen und Ihren lieben eine wunderbare Weihnachtszeit, viel Zeit zur Entspannung und möge das neue Jahr 2024 für Sie ein erfolgreiches aber vor allem gesundes sein!

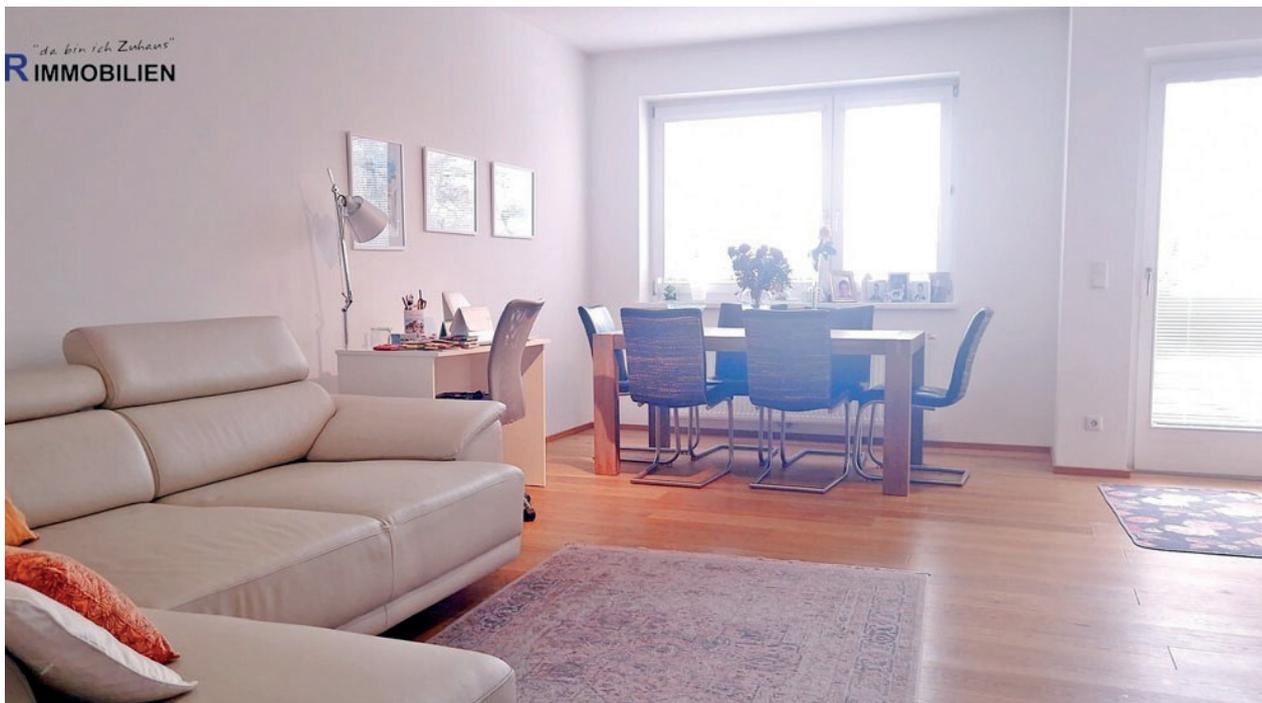
Beste Grüße
Huber Immobilien

Bilder der Immobilie

offenes Wohn-Esszimmer



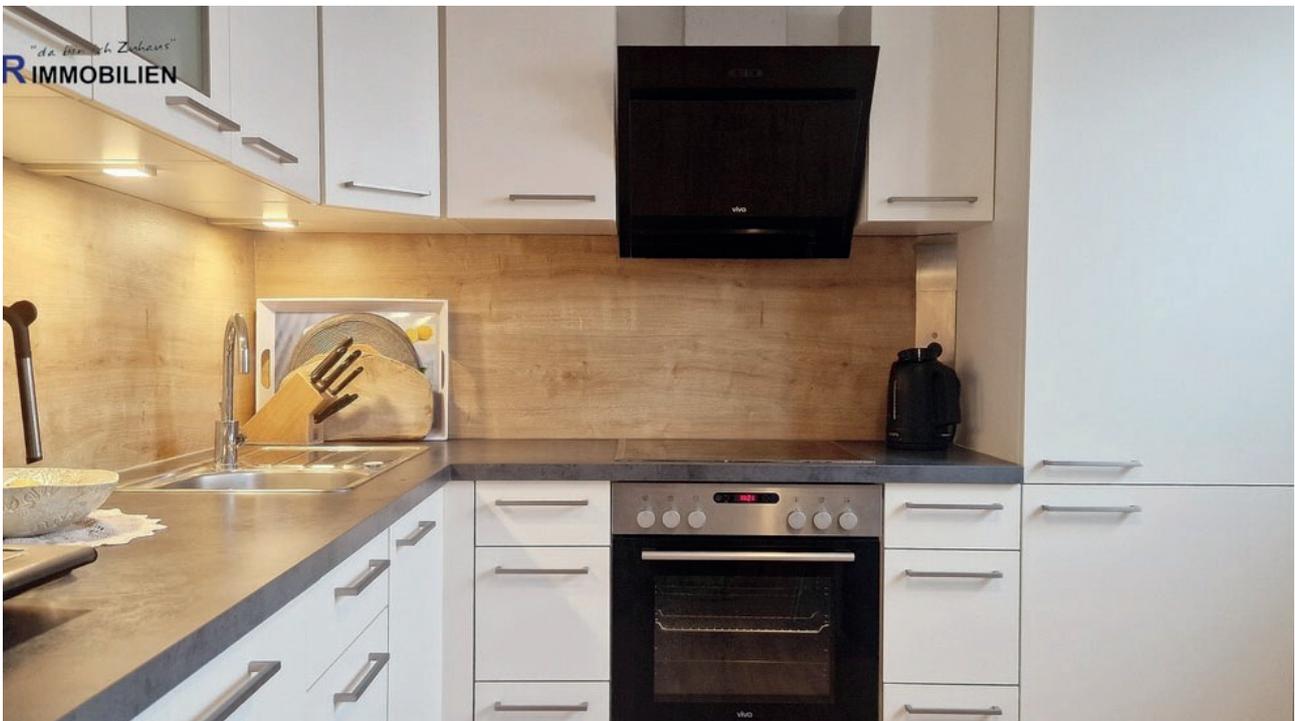
offenes Wohn-Esszimmer



Küche mit Frühstückseck



Küche mit Frühstückseck



2.Schlaf/Arbeitszimmer



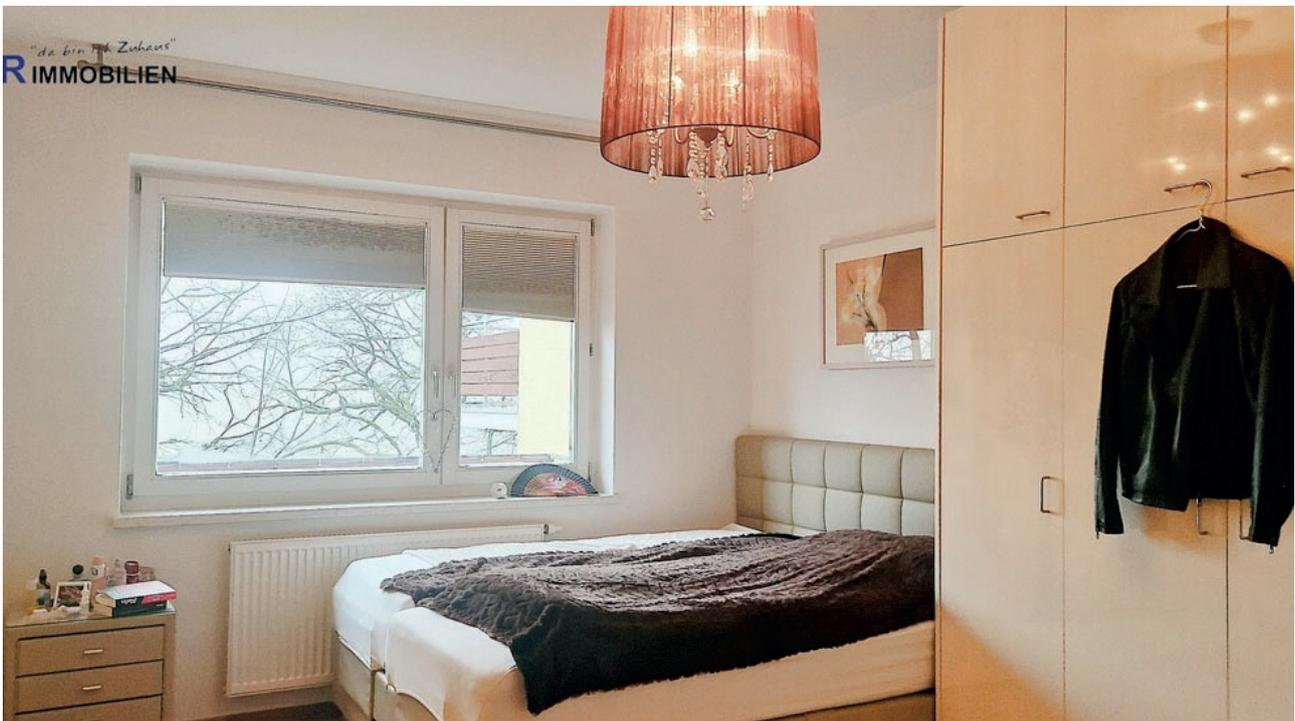
2.Schlaf/Arbeitszimmer



2.Schlaf/Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Finanzierungscheck Lindbichler

- » Sie planen die Anschaffung Ihrer Traum-Immobilie?
- » Sie benötigen das nötige Kleingeld für eine Renovierung?
- » Sie möchten für die Zukunft vorsorgen?
- » Sie haben bereits eine Finanzierung oder planen, einen Kredit aufzunehmen?
- » Sie haben ein bestehendes Leasing?
- » Wir analysieren gemeinsam Ihre Haushalts-Ausgaben.

Ich finde
die passende
Finanzierung
für Sie!



Ihr Ansprechpartner

Andreas Lindbichler

Gewerblicher Vermögensberater

t_0664 49 301 490

m_andreas.lindbichler@vion-partners.com

sales office wels:

Salzburger Straße 67, 4600 Wels

NUTZEN SIE UNSER ANGEBOT!



+ investieren

+ finanzieren

Bilder der Immobilie

Diele



Diele



gepflegtes Bad



gepflegtes Bad



2.Schlaf/Arbeitszimmer



Immobilientreuhänder Huber



3D-visualisierte Grundrisse

IH162-Grundriss



Ihr Ansprechpartner

Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG

Telefon: 0664 450 90 58

Mobil: 0664 450 90 58

E-Mail: office@immohuber.at

Web: www.immohuber.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.