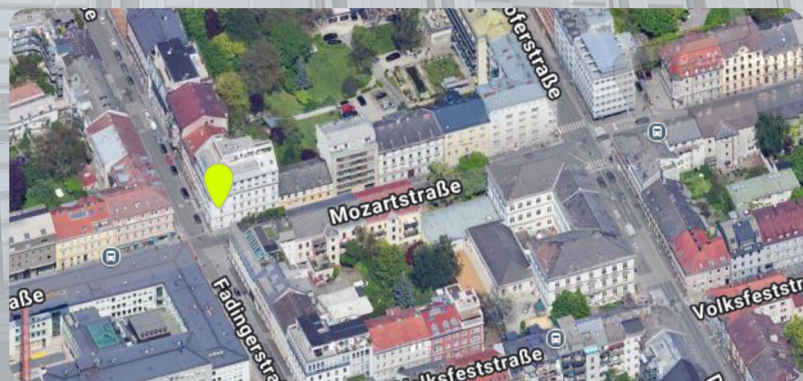


LINZ/STADT
TRADITION trifft MODERNE
EIGENTUMSWOHNUNG
ca. 62,5 m² Wohnfläche
+ Hofseitig situierter BALKON

EXPOSÉ

MOZARTSTRASSE 29



LAGEN mit hoher Wohnqualität, einer sehr guten, urbanen Infrastruktur, kurzen Wegen zum Arbeitsplatz, zu Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten werden mehr denn je nachgefragt - Von allen Generationen

..Daher wird der Wohnraumbedarf in nachgefragten Lagen in absehbarer Zeit steigen - Diesem Bedarf wird in Zukunft weniger Angebot gegenüberstehen...

...Investieren Sie daher JETZT - Nachhaltig - UND sichern Sie sich JETZT IHR Eigentum

LINZ/STADT: TRADITION trifft MODERNE - EIGENTUMSWOHNUNG mit ca. 62,5 m² Wohnfläche + Hofseitig situierter BALKON

Diese hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung befindet sich im Herzen von Linz in einem Neubau (2021) im 3.OG, welcher mit einem geschichtsträchtigen Bestandhaus harmonisch vereint wurde. Eine besondere Wohnkomposition - Outside "presto" Inside "piano"

Die als sehr gut zu bezeichnende Raumaufteilung der ca. 62,5 m² Wohnfläche bietet auf einer Ebene ALLES was man sich zum Wohnen wünscht.

- Vorzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnen/Essen/Kochen -Offenes Wohnkonzept-
- Abstellraum
- Badezimmer
- WC

Eine hochwertige, zeitlos elegante Küche -welche von einem regionalen Tischlernunternehmen geplant und montiert wurde- verbleibt samt E-Geräten in der gegenständlichen Wohnung.

Hervorzuheben ist der hofseitig situierte Balkon (welcher vom Vorzimmer und vom Schlafrum aus erschlossen ist) mit Ausblick in die weitläufigen, begrünten Innenhöfe. Dieser bietet einen optimalen "Freiraum" und eine perfekte "Wohnraumverlängerung" in der warmen Jahreszeit.

Aufgrund der hervorragenden Aufteilung besteht die Möglichkeit -ohne viel Aufwand- eine zusätzliche Räumlichkeit (zB für ein Home Office) zu schaffen.

Aufgrund der hervorragenden, begehrten Lage in der Mozart-/Fadingerstraße genießen Sie ein Leben am Puls der Zeit, im Herzen von Linz, ohne auf eine als einmalig zu bezeichnende Infrastruktur verzichten zu müssen: Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittelanbindungen befinden sich in Gehdistanz. Auch viele Dienstgeber wie das Ordensklinikum der Elisabethinen, das Landes- und Bezirksgericht, etc. sind fußläufig erreichbar.

Ebenso kulturelle Einrichtungen (Lentos, Brucknerhaus, etc.) sowie sämtliche Freizeitmöglichkeiten entlang der Donau befinden sich in einem zeitnah erreichbaren Radius. Weiters ist auch die optimale Erreichbarkeit des nördlichen Stadtteils mit seinen Bildungs- und Forschungseinrichtungen (zB JKU, Science Park) mit öffentlichen Verkehrsmitteln zeitnah gewährleistet.

Nutzen Sie die Gelegenheit und investieren Sie in Ihr Eigentum - Ihr Name im Grundbuch - Nachhaltig - Mit Sicherheit - Für Generationen

Betriebskostenvorschreibung

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

Nutzungsobjekt: Objekt 20650, 4020 Linz , Fadingerstraße 15 / 11

Rechnungsaussteller: WEG Mozartstraße 29, 4020 Linz

Zahlungsreferenz: 000816160003

gültig ab:

01.01.2025

Kundennummer: 81616

UID-Nr. Rg. Aussteller:

ATU76951112

Rechnungsnummer: 20650/00010

Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Rücklage Aufzug	25,91 0,00 %	0,00	25,91
Rücklage I allg.	44,62 0,00 %	0,00	44,62
Allg.Betriebskostenkonto	163,08 10,00 %	16,31	179,39
Aufzugsbetriebskostenkonto	14,21 10,00 %	1,42	15,63
Gesamtsumme	€ 247,82	€ 17,73	€ 265,55

Auszug aus dem Nutzwertgutachten

10.10. TOP 11 Wohnung 3.OG

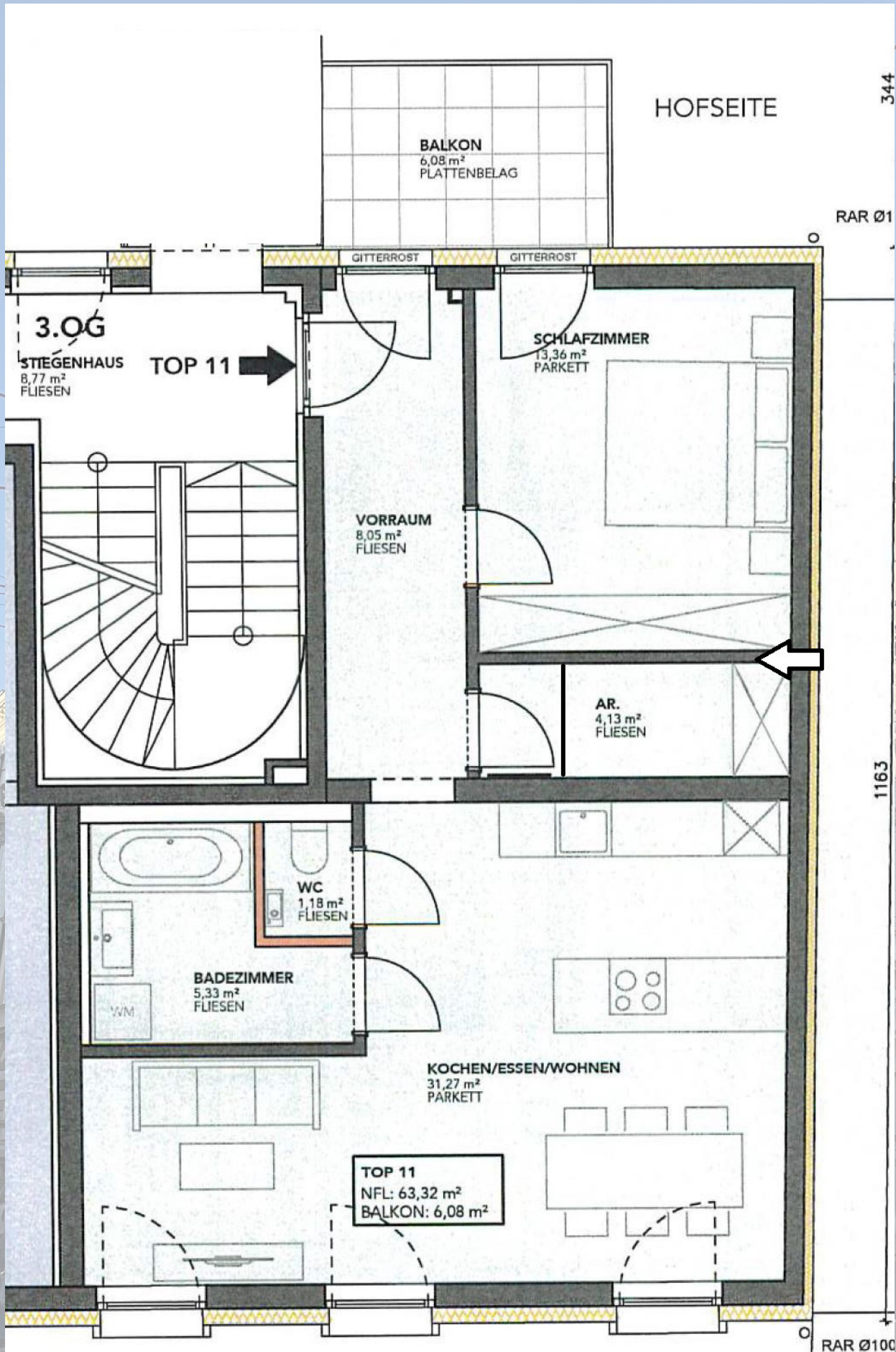
Einheit	TOP	Art	Gesch.	Räume	Nutzfläche	Nutzwert-faktor	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzwert gesamt
10	11	W	3.OG	Vorraum	8,10				
				Schlafzimmer	15,64				
				AR	1,80				
				Wohnen/Essen	30,90				
				WC	1,34				
				Bad	4,72				
				NUTZFLÄCHE Top 11	62,50	1,0000	62,50		
		B	3.OG	Zuschlag für Balkon	6,08	0,2000	1,22		
							63,72	64	
		K	KG	Zubehör					
				Einlagerungsraum KA Nr. 02	5,55	0,3000	1,67	2	
				Nutzwert Zubehör				2	
				SUMME Nutzwert					66

Stand Rücklagen WEG-Gesamt

Stand Kto. Rep. Rücklage per 30.09.2024

18.179,99

Grundriss - Top11



***Pfeilmarkierung:** Hier wurde der Schlafrum vergrößert und die Fläche des AR reduziert









BEILAGE

- Lage- und Infrastrukturbeschreibung
- Energieausweis

KAUFPREIS € 389.000,-

Der angeführte Kaufpreis versteht sich zzgl. ca. 10% KAUFNEBENKOSTEN:
[3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragung,
Honorar 3% + 20 MwSt., Vertragserrichtungskosten]

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die angeführte Provision zur Zahlung fällig.

Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass das Unternehmen Christian Jukl Immobilienreuhand als Doppelmakler tätig ist.

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

JUKL IMMOBILIENTREUHAND

CHRISTIAN JUKL | Dipl.IM | Immobilienreuhänder

JOHANN KONRAD VOGEL STRASSE 8 | A-4020 LINZ

office@jukl.at | www.jukl.at | +43 732 91 72 72