

**Immobilienart: 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG an**

Das Wohnen am Winterhafen in Linz bietet zahlreiche Vorteile, die sowohl die Lage als auch die Lebensqualität betreffen. Hier sind einige der bemerkenswertesten Vorteile:

Lage und Umgebung

Zentrale Lage: Der Winterhafen liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Linz, was bedeutet, dass Geschäfte, Restaurants und kulturelle Einrichtungen leicht erreichbar sind.

Wassernähe: Direkt am Donauufer gelegen, bietet der Winterhafen eine malerische Aussicht und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten am Wasser.

Gute Anbindung: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Es gibt eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie schnelle Verbindungen zu den Autobahnen.

Freizeit und Erholung

Natur und Grünflächen: Der Bereich um den Winterhafen ist von Grünflächen und Parks umgeben, was ihn zu einem idealen Ort für Spaziergänge, Jogging oder Picknicks macht.

Freizeitmöglichkeiten: In der Nähe gibt es diverse Freizeitangebote wie Radwege, Wassersportaktivitäten und Bootsanleger. Auch der Donaupark bietet eine attraktive Kulisse für Erholung.

Kulturelle Angebote: Das Ars Electronica Center und das Lentos Kunstmuseum sind nur einige der kulturellen Highlights, die sich in der Nähe befinden.

Lebensqualität

Moderne Wohnanlagen: Die Immobilien am Winterhafen sind oft modern gestaltet und bieten hochwertige Ausstattung. Viele der Wohnungen haben Balkone oder Terrassen mit Blick auf die Donau.

Ruhige Wohnlage: Trotz der zentralen Lage bietet der Winterhafen eine ruhige Wohnumgebung, da er etwas abseits des direkten Stadtrubels liegt.

KONTAKT:

AREV Immobilien GmbH, IMMOBILIENMAKLER
CHRISTA SINZINGER
Europaplatz 4, 4020 Linz, www.arev.at
T: 0732/ 605533-361, M: 0664/81 85 361,
christa.sinzinger@arev.at



Gastronomie: Die Umgebung ist reich an Restaurants, Cafés und Bars, die eine Vielfalt an kulinarischen Erlebnissen bieten.

Wirtschaftliche Aspekte

Wertsteigerung: Die Lage am Wasser und die Nähe zum Zentrum machen Immobilien am Winterhafen zu einer attraktiven Investition mit potenzieller Wertsteigerung.

Büroflächen und Co-Working: Neben Wohnraum gibt es auch zahlreiche moderne Büroflächen und Co-Working-Spaces, was den Winterhafen zu einem attraktiven Ort für Unternehmen und Start-ups macht.

Community und Veranstaltungen

Gemeinschaftsgefühl: Der Winterhafen hat eine lebendige Community und es gibt regelmäßig Veranstaltungen, Märkte und Festivals, die das Gemeinschaftsleben fördern.

Eventflächen: Die Nähe zu Event-Locations und Veranstaltungsräumen bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten, kulturelle und soziale Aktivitäten zu genießen.

Nachhaltigkeit und Zukunftsperspektiven

Umweltfreundliches Bauen: Viele Neubauten am Winterhafen setzen auf nachhaltige Bauweisen und Energiekonzepte, was die Wohnqualität weiter verbessert.

Zukunftsorientierte Entwicklung: Der Winterhafen wird kontinuierlich weiterentwickelt, um den Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden und gleichzeitig innovative städtebauliche Konzepte umzusetzen.

Der Winterhafen in Linz vereint die Vorteile einer zentralen, gut angebundenen Lage mit einer hohen Lebensqualität, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einem modernen, nachhaltigen Wohnumfeld. Die Nähe zur Donau und die attraktiven Grünflächen machen ihn zu einem beliebten Wohn- und Arbeitsort für unterschiedlichste Lebensstile.

Diese Wohnung beeindruckt durch den ausgezeichneten Blick auf die Donau und besteht aus: Vorraum, AR, Wohn-/Ess-/Kochbereich mit einer hochwertigen Küche, Bad, WC und einem Schlafzimmer, sowie einer großzügigen Loggia.

Vermittlungstyp:	Kaufobjekt
Wohnnutzfläche:	64,32 m² inkl. 7,62 m² Loggia zzgl. 3,68 m² Balkon
Heizwärmebedarf:	29,9 kWh/m ² .a
Zubehör:	Kellerabteil Nr. 18,
Ausstattung:	Küche Bad: Spiegelschrank, Handtuchstangen, WC: Halterung Papierrolle
Parkplatz:	der Wohnung ist der TG-Stellplatz Nr. 172 zugeordnet.

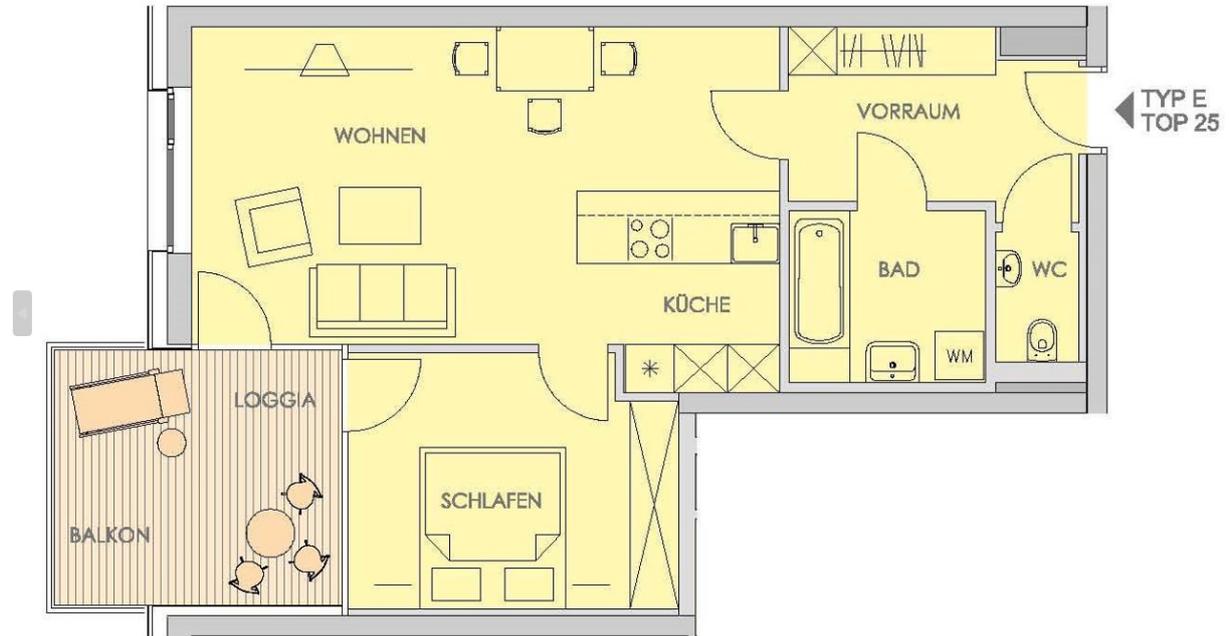
Kaufpreis Wohnung**Inkl. Stellplatz:** Euro **295.000,--** inkl. USt
(in Worten: Euro zweihundertfünfundneunzigtausend)**Energiekosten:** Heizung und Strom werden direkt vom Versorgungsunternehmen vorgeschrieben**Betriebskosten Whg.:** werden monatlich derzeit mit **€ 104,34** zzgl. USt akontiert**Rücklage Wohnung:** Euro **73,73****Betriebskosten TG:** werden monatlich derzeit mit **€ 11,31** zzgl. USt akontiert**Rücklage TG:** derzeit **€ 6,70**/mtl.**Rücklagenstand:** per 31.12.2023 Euro **312.914,49****Es wird festgehalten, dass das bestehende Mietverhältnis mit der derzeitigen Mieterin noch bis zum 30.09. 2025 aufrecht ist.****Nebenkosten:** Grunderwerbsteuer 3,5 %, USt, Notarkosten, etwaige Finanzierungskosten**Vermittlungs-
provision:**

Das Erfolgshonorar der Firma AREV Immobilien GmbH für die Vermittlungstätigkeit sowie aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten beträgt bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Rechtsgrundlage der Vermittlungstätigkeit sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Provision ist die Immobilienmaklerverordnung 2010 idgF.

Auf die Funktion als Doppelmakler wurde hingewiesen.

Ausstattung: Hochwertige Ausstattung, Fußbodenheizung, bauliche Barrierefreiheit, moderne Liftsysteme, intelligente Raumaufteilung**Grundbuch:** **Wohnung:** EZ: 1978 KG:45204 Lustenau
Anteile: 66/8686 Whg, 6/8686 TG
GST-Nr. 1558/5, 1558/6 1558/9**TG-Stellplatz:** EZ: 1977 KG:45204 Lustenau
Anteile: 4/11221**Lageplan:**

Grundrissplan:

rundrissplan nicht maßstabgetreu!

Dargestellte Raumflächen sind Rohbaumaße.

Geringe Abweichungen der Wohnnutzfläche, sowie Abweichungen die sich durch die technische Ausführung ergeben sind möglich.

Sämtliche in den Plänen und Visualisierungen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Elemente, dienen der Veranschaulichung der Planunterlagen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Das Angebot und Preise sind unverbindlich und freibleibend. Die Informationen wurden uns zur Verfügung gestellt. Irrtum vorbehalten.

Fotos:





DATENSCHUTZERKLÄRUNG / ZUSTIMMUNGSKLÄRUNG

AREV Immobilien GmbH
Europaplatz 4
4020 Linz

Wir nehmen den Schutz der sie betreffenden personenbezogenen Daten sehr ernst und behandeln die uns anvertrauten Daten entsprechend den geltenden Datenschutzbestimmungen.

ERHEBUNG UND VERARBEITUNG DER SIE BETREFFENDEN PERSONENBEZOGENEN DATEN:

Zum Zwecke der Leistungserbringung (zB Immobiliensuche, ...) ist die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten durch unser Unternehmen sowie unsere Fachabteilungen notwendig. Mit der Übergabe der Daten, stimmen sie dieser zweckgebundenen Verarbeitung ausdrücklich zu.

EMPFÄNGER

Eine Weitergabe ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang.

Mögliche Empfänger können sein:

(potentieller)Vertragspartner (Vermieter/Verkäufer), zuständige Fachabteilungen der Hausverwaltung oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe, private und öffentliche Stellen, die Informationen im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt bekanntgeben können oder benötigen (z.B Rauchfangkehrer), Finanzierungsunternehmen, Versicherungen;

Finanzamt und sonstige Behörden, Steuerberater und Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren).

Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung unserer unternehmensinternen IT-Infrastruktur (Software, Hardware) beauftragt sind;

beauftragte Professionisten/Dienstleister (z.B. Kontaktaufnahme zur Schadensbehebung);

Makler, Interessenten, Käufer, Investoren (berechtigtes Interesse bei Verkauf der Liegenschaft)

Eigentümer/Hausverwaltung im Rahmen der Kündigung/Übergabe von Verwaltungsagenden

Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben.

AUFBEWAHRUNGSFRISTEN

Personenbezogenen Daten werden in unseren Dateisystemen im Rahmen der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen vorrätig gehalten. Eine Aufbewahrung über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann sich im Einzelfall (auftragsbezogen) ergeben.

BETROFFENENRECHTE

Sie haben ein Recht auf Information gemäß § 43 DSGVO 2018, Auskunft gemäß § 44 DSGVO 2018 (Art. 15 DSGVO) sowie auf Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten und Einschränkung der Verarbeitung gemäß § 45 DSGVO 2018. Zur Befriedigung ihrer Betroffenenrechte verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse geschaeftsleitung@arev.at. Wir werden ihr Begehren nach entsprechender Identitätsprüfung fristgerecht bearbeiten. Es besteht ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde.

DATENSICHERHEIT UND GEHEIMHALTUNG

AREV garantiert durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen sowohl die Einhaltung der Vorgaben der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), DSGVO wie auch die Geheimhaltung und Vertraulichkeit.

ALLGEMEINE BESTIMMUNG

Durch ihre Unterschrift erteilen sie uns die ausdrückliche Einwilligung zur zweckgebunden Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten.

Datum, Name in Blockbuchstaben, Unterschrift