Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage nahe der Donaulände (Fernwärme)

Objektnummer: 7056/59

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1954
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,30 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	110,93 €
Heizkosten:	31,69 €
USt.:	20,44 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

N
Zimmer
20,00 m²
Vorr.
5,68 m²
Schlafzimmer
15,23 m²
Bad/WC
5,85m²
Küche
12,51 m²
0 1 2 3 4 5

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

AEG
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

N
Zimmer
20,00 m²
Vorr.
5,68 m²
Bad/WC
5,85m²
Küche
12,51 m²
Schlafzimmer
15,23 m²
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage nahe der Donaulände

Zum Verkauf steht eine gepflegte und sanierte Eigentumswohnung mit 59,3 m² Wohnfläche in der Linzer Hafenstraße – nur ca. 500 m von der beliebten Donaulände entfernt.

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoß eines 1954 erbauten Wohnhauses** mit **Lift** und **freier Stellplatzmöglichkeit direkt vor dem Gebäude**.

Highlights der Immobilie

- **Zentrale Lage** mit optimaler Verkehrsanbindung
- **Bushaltestelle direkt vor dem Haus**
- **Nur wenige Gehminuten zur Donaulände**
- **Ideal für Pendler, Singles oder Paare**
- **Gepflegter Zustand mit durchgeführten Sanierungen**
- **Kellerabteil, Fahrradraum und Gemeinschaftswaschküche**

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt **59,3 m² Wohnfläche**:

- Schlafzimmer
- Wohnzimmer

- Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit WC
- Großer, zentraler Vorraum

Sanierungen & Technik

- **1990er**: Fassadendämmung und Dacherneuerung
- **2016**: Erneuerung von Badezimmer, Wohnungstür und Innentüren
- **2019**: Anschluss an das Fernwärmenetz
- **Fenster von 1995**, ausgestattet mit Rollläden

Aktuelle Vermietung

Die Wohnung ist derzeit an einen **Bekannten der Eigentümerin vermietet**, der sich als äußerst **freundlicher, ordentlicher und zuverlässiger Mieter** erwiesen hat.

Der **monatliche Mietzins beträgt € 700 inkl. Betriebskosten**.

Der Mietvertrag läuft noch **8 Monate**, wobei der Mieter **grundsätzlich gerne bleiben würde**.

Bei **Eigenbedarf** hat er jedoch bereits signalisiert, dass er **problemlos und zeitnah in eine andere Wohnung umziehen würde**.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **urbanen Lage mit bester Infrastruktur**:

- **500 m zur Donaulände** – ideal für Freizeit und Erholung

- **Bushaltestelle direkt vor dem Haus**

- **Ca. 300 m zur Autobahnauffahrt Hafenstraße**

- **Schulen, Kindergarten, Ärzte, Nahversorger** und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe

Ihr neues Zuhause oder Ihre attraktive Anlegerwohnung wartet

Nutzen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap