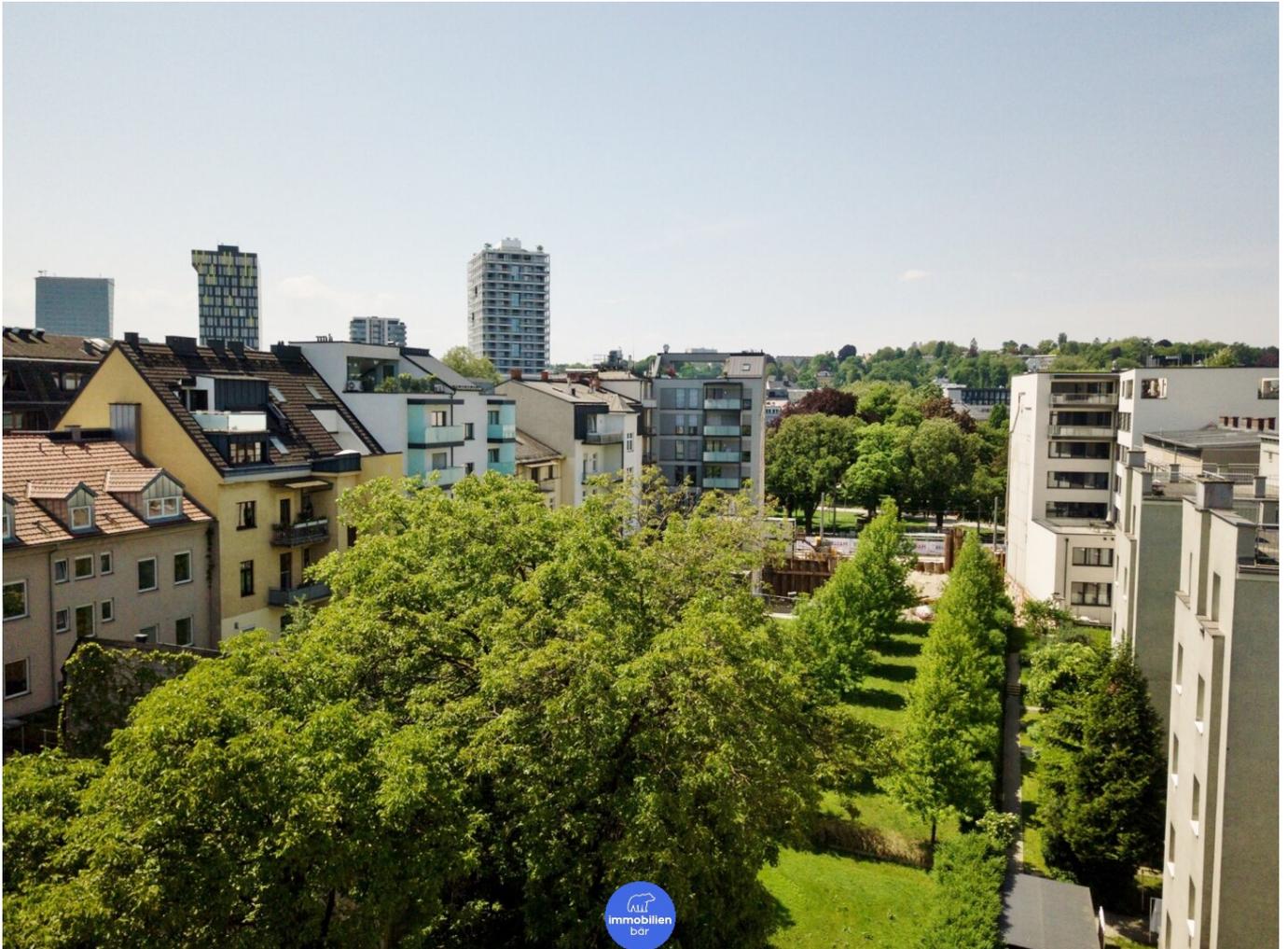


## Linzer Altbauwohnung mit Charme



**Objektnummer: 5753/516647000**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 197,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,99
<b>Kaufpreis:</b>	334.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilien Bär - Katharina Bräuer

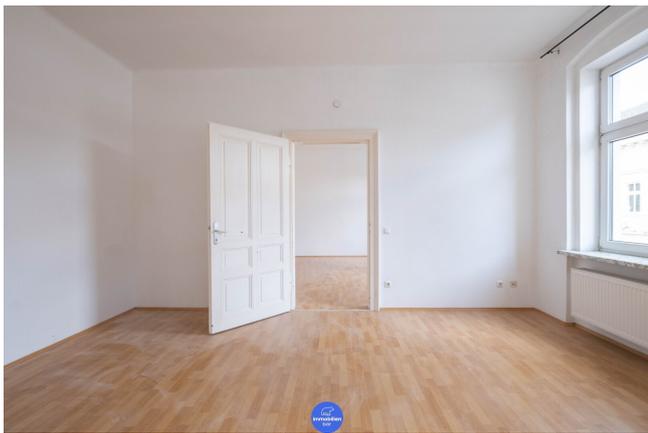
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?

H ?+43 660 1077697?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



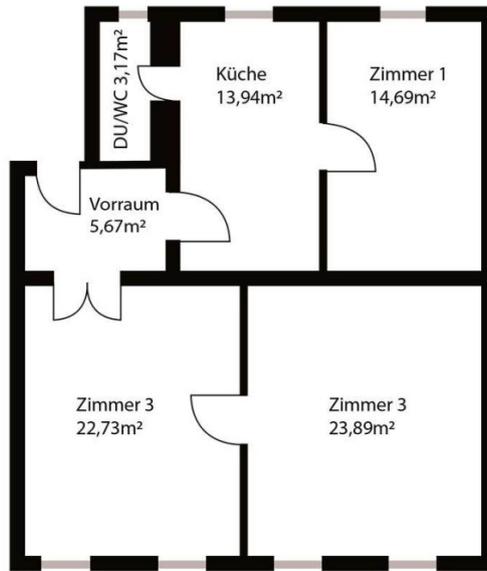












Vorraum	5,67 m <sup>2</sup>
Küche	13,94 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	3,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,69 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	22,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	23,89 m <sup>2</sup>

GESAMT: 84,09 m<sup>2</sup>



**grundriss.**  
3. Obergeschoss

## Objektbeschreibung

In bester Zentrumslage, nahe dem Landesmusiktheater in Linz steht ein Schmuckstück von Altbauwohnung frei zum Kauf. Hier im Herzen der Landeshauptstadt befindet sich in der Südtirolerstraße 26 im 3. OG (ohne Lift) die charmante Wohnung mit **84,09 m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Charakteristisch für die Immobilie sind hohe und helle Räume, welche der Wohnung ein luftiges Ambiente einhauchen.

Aufgrund der tollen Lage und der idealen Raumaufteilung mit ihren **3,5 Zimmern**, Bad und WC eignet sich die Wohnung ideal für Personen die Ihr heimwerkerisches Können unter Beweis stellen möchten. Mit etwas Geschick erstrahlt die Wohnung im Handumdrehen in neuem Glanz.

Die Wohnung verfügt über große Fenster, so werden Sie mit einem Ausblick über die Dächer von Linz bis ins umliegende Hügelland belohnt. Einige Räume sind in Richtung begrüntem Innenhof ausgerichtet. Vor allem im Sommer kommt so etwas Natur-Feeling mitten in der Stadt auf. Ebenso zählt zur Wohnung ein eigenes Kellerabteil. Ob mit PKW, den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad von hier aus erreichen Sie Ihre urbanen Ziele in kürzester Zeit.

### Highlights:

- Zentrale Lage
- Hohe und helle Räume
- Blick ins Grüne
- Ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindungen
- 3,5 Zimmer (Ideal für WG's)
- Top Lage - Altbau mit Potential

### Aufteilung Wohnung:

- Vorraum: 5,67 m<sup>2</sup>
- Küche: 13,94 m<sup>2</sup>
- Dusche/WC: 3,17 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 14,69 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 22,73 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 23,89 m<sup>2</sup>

### **Monatliche Kosten (inkl. Ust.):**

Rücklage: € 86,32

Betriebskosten: € 222,77

Heizkosten: Nach Verbrauch

Aktueller Rücklagenstand: € 25.000

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap