

**Altbau-Etagenwohnung im 1. OG, TOP 3, sofort verfügbar!**



**Objektnummer: 6244/98**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brucknerstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 62,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	248.000,00 €
Betriebskosten:	117,57 €
USt.:	11,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH

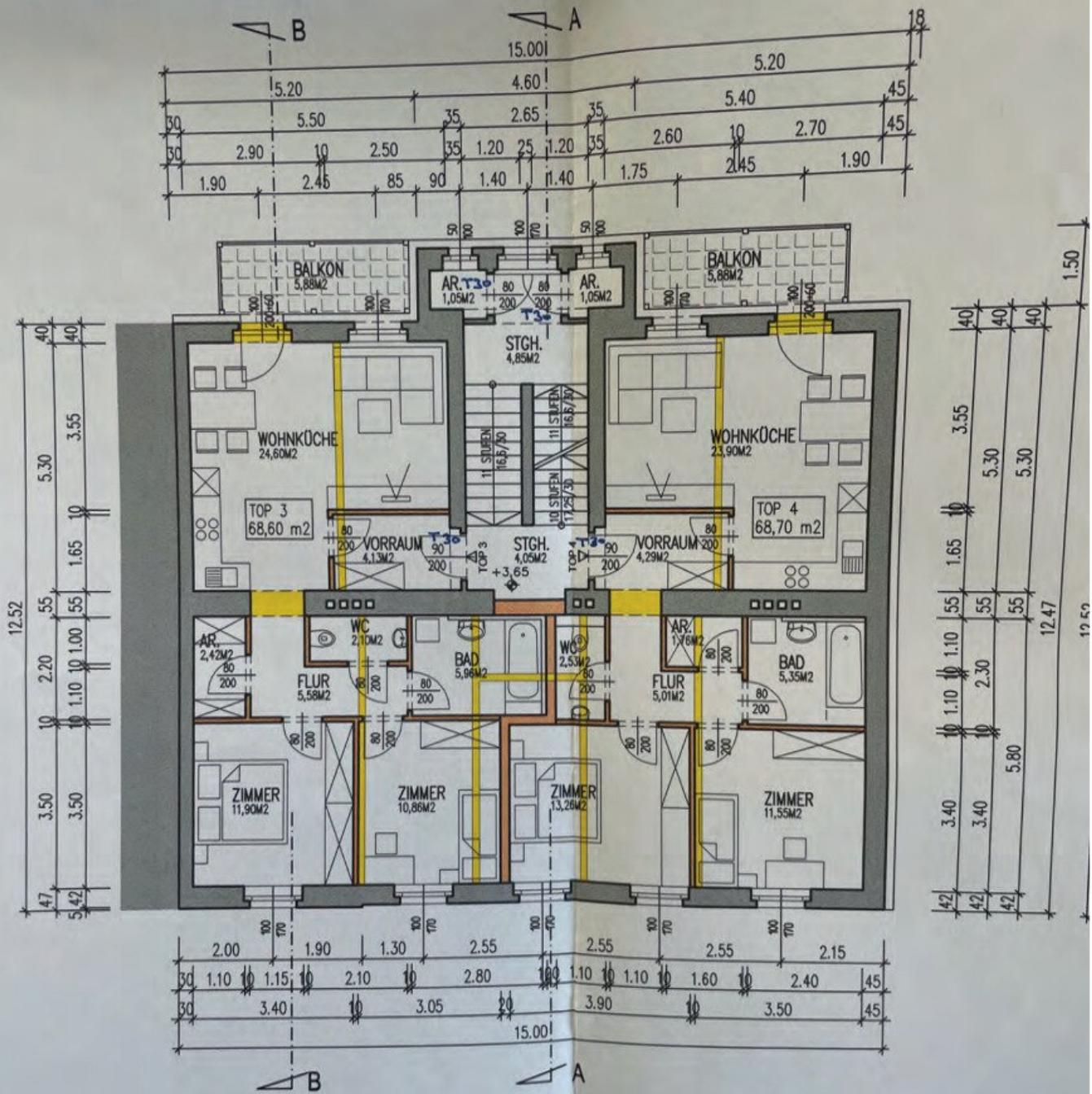








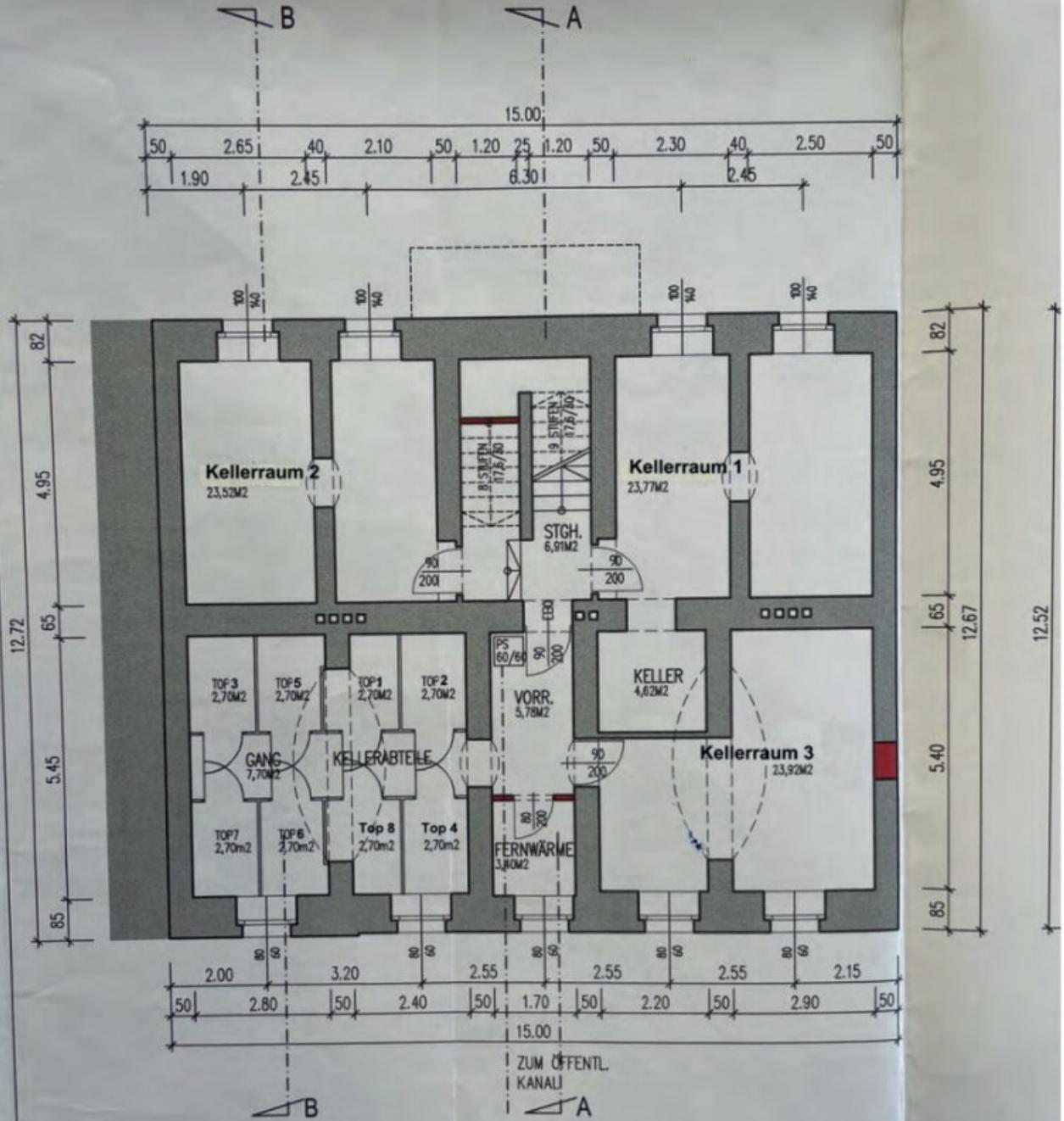




# 1. OBERGESCHOSS



# SCHNITT A-A



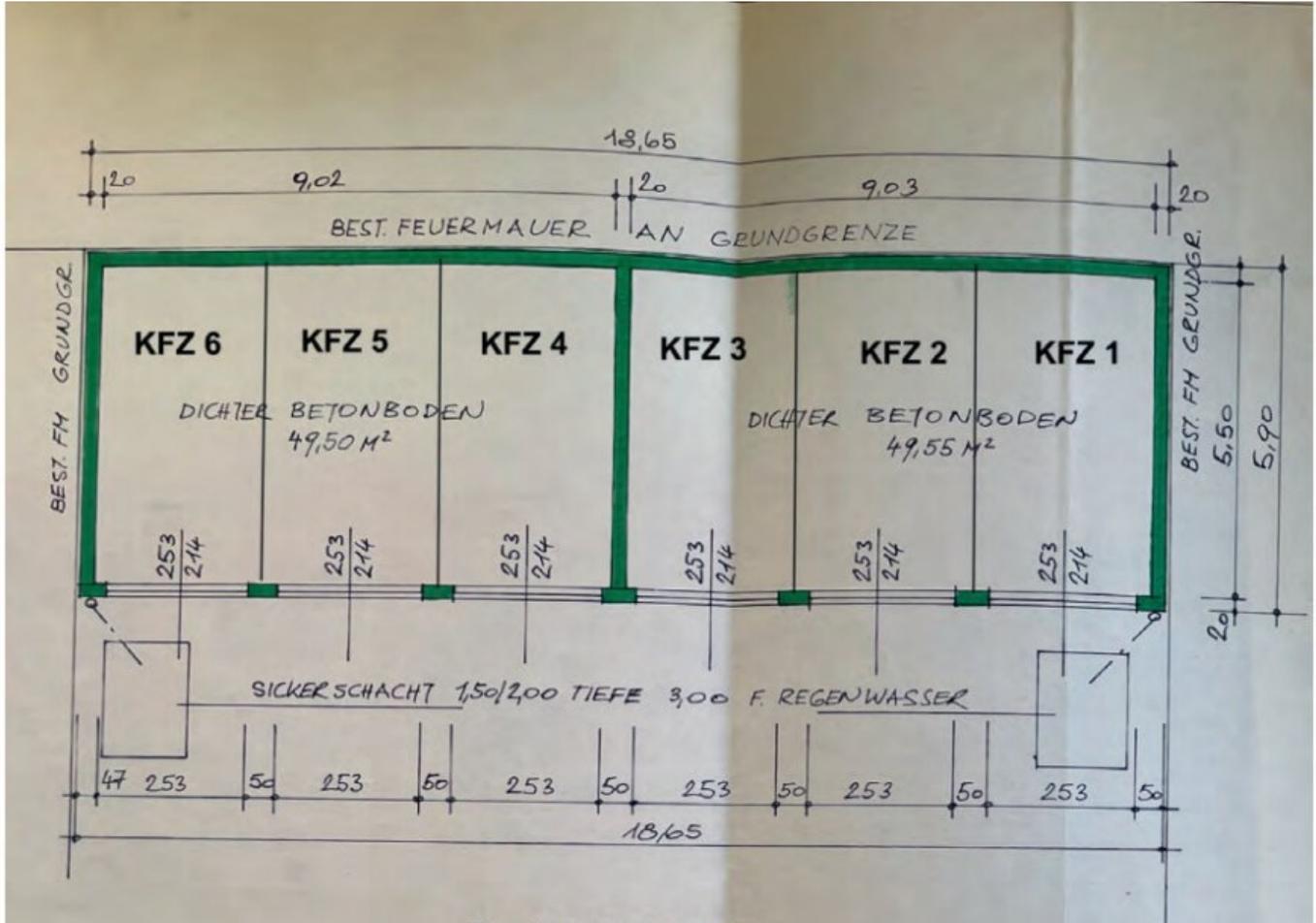
# KELLERGESCHOSS



## Lageplan, Außenanlagen

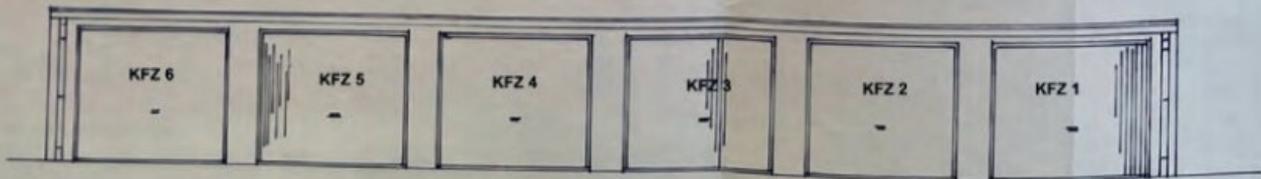


ichtsanspruch aus



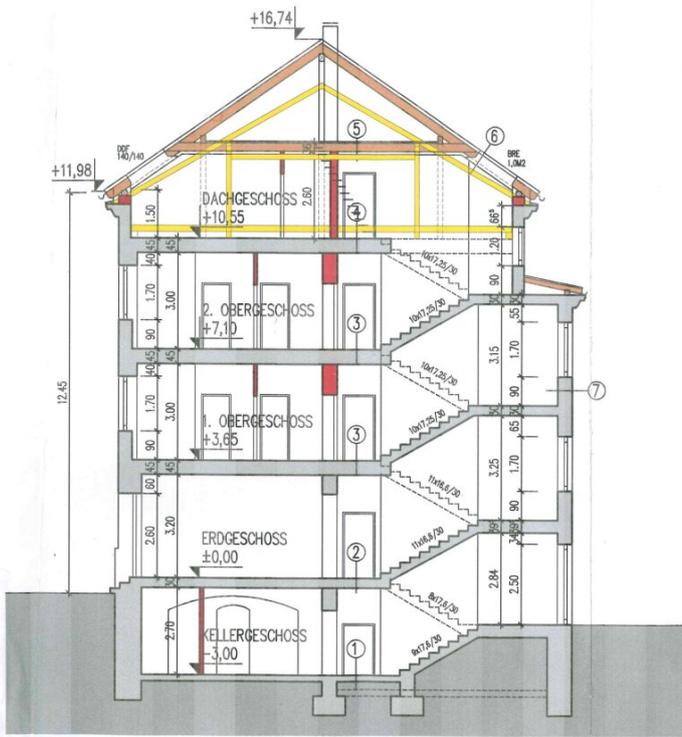
### GRUNDRISS

MAUERWERK AUS BETONFÜLLSTEIN + B225



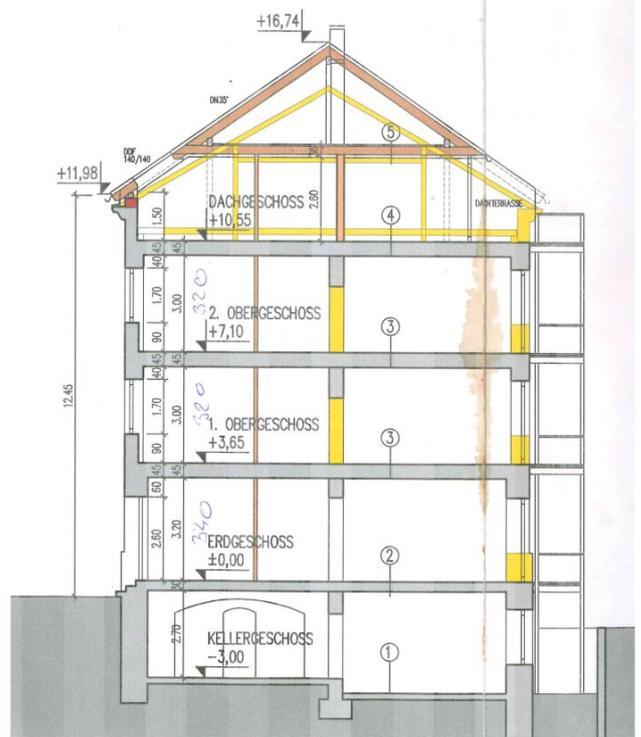
### ANSICHT



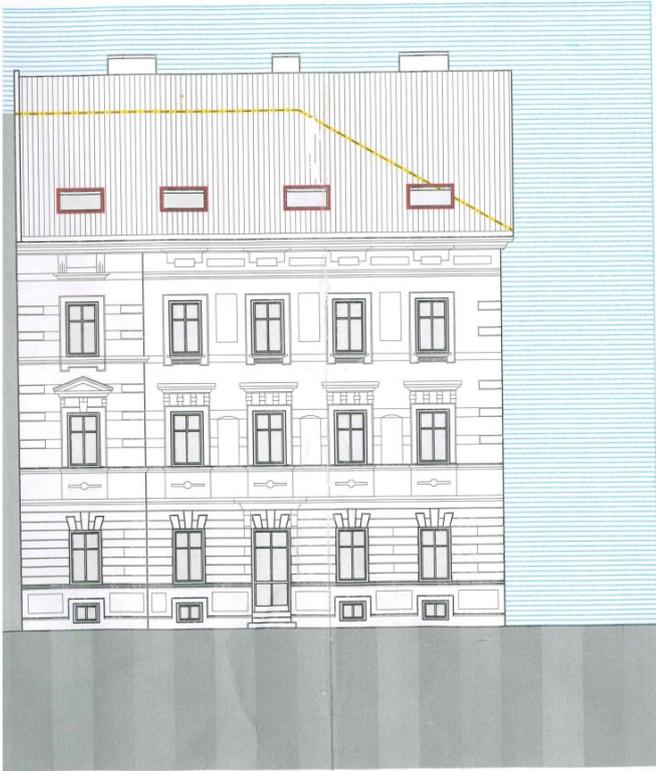


SCHNITT A-A

e

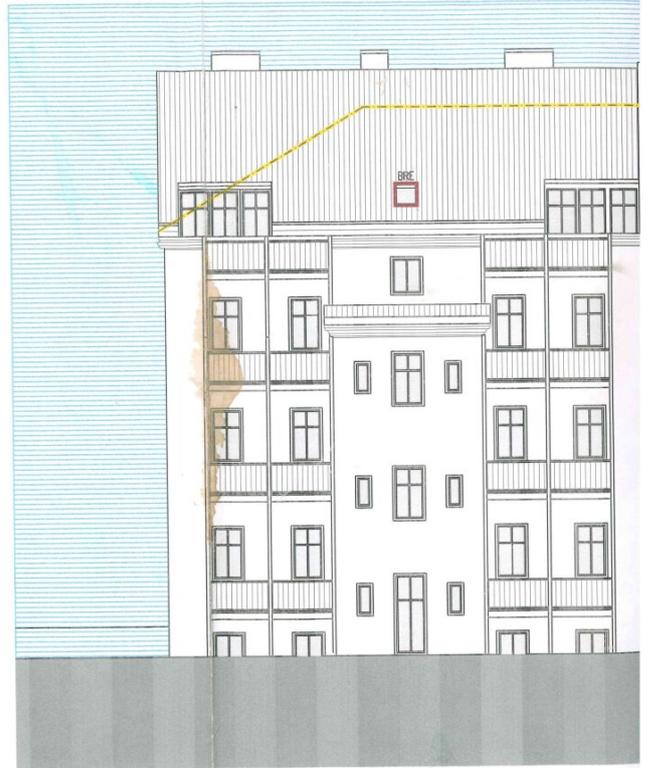


SCHNITT B-B



WESTANSICHT

e



OSTANSICHT

## Objektbeschreibung

Das Objekt besteht aus einem 4-geschoßigem Gebäude mit insgesamt 8 Wohnungen sowie einem eingeschößigem Garagengebäude mit 6 überdachten Stellplätzen. Im Innenhof befindet sich die Zufahrt zu den Garagen, 5 PKW-Stellplätze sowie zwei Eigengärten. Vor dem Wohngebäude befinden sich zwei weitere Eigengärten. Jede Wohnung verfügt über einen südlich ausgerichteten Balkon, mindestens einem Abstellraum und ein Kellerabteil. Die Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnungen haben zusätzlich einen Eigengarten. Sämtliche Wohneinheiten werden mit Fernwärme beheizt, sind hell und durchflutet und zeichnen sich durch einen Altbau-Stil mit hohen Räumen aus. Garagen- und PKW-Stellplätze sowie zusätzliche Kellerräume können optional erworben werden. Der Großteil der Wohnungen ist aktuell befristet vermietet und somit ideal für Anleger als Renditeobjekt mit späterem Eigenbedarf!

***Wohnfeeling im Altbau-Stil - Wohnung nicht vermietet und sofort verfügbar!***

Diese stilvolle **3 Zimmer-Wohnung (TOP 3)** mit einer **Wohnfläche von rd. 68m<sup>2</sup>** befindet sich in der Brucknerstraße 27/4020 Linz im 1. Obergeschoss (ohne Lift) in einem sehr gepflegten 4-geschoßigen Mehrparteienhaus mit nur 8 Wohneinheiten. **Das Apartment wurde 2023 saniert, neu ausgemalt, mit neuen Böden ausgestattet** und wieder auf "Vordermann" gebracht.

***Gelungene Raumaufteilung mit großzügigen, hohen Räumen:*** Wohn/Koch/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Diele, Abstellraum, Bad mit Badewanne und separates WC.

Ein **zugeordnetes Kellerabteil**, ein **2. Abstellraum im Stiegenhaus** und ein **überdachter Balkon** sind ebenso inklusive.

***Optional sind Garagen, Frestellplätze sowie großzügige zusätzliche Kellerräume zu erwerben:***

Garage Nr. 1 mit 16,5m<sup>2</sup> um € 23.925,-

Garage Nr. 2 mit 16,5m<sup>2</sup> um € 23.925,-

Garage Nr. 3 mit 16,5m<sup>2</sup> um € 23.925,-

Garage Nr. 4 mit 16,5m<sup>2</sup> um € 23.925,-

Garage Nr. 5 mit 16,5m<sup>2</sup> um € 23.925,-

Garage Nr. 6 mit 16,5m<sup>2</sup> um € 23.925,-

Stellplatz Nr. 7 mit 13m<sup>2</sup> um € 10.400,-

Stellplatz Nr. 8 mit 12m<sup>2</sup> um € 9.600,-

Stellplatz Nr. 9 mit 16m<sup>2</sup> >> verkauft!

Stellplatz Nr. 10 mit 12m<sup>2</sup> um € 9.600,-

Stellplatz Nr. 11 mit 11,5m<sup>2</sup> um € 9.200,-

Keller Nr. 1 mit rd. 28,39m<sup>2</sup> um € 25.550,-

Keller Nr. 2 mit rd. 23,52m<sup>2</sup> um € 21.168,-

Keller Nr. 3 mit rd. 23,92m<sup>2</sup> um € 21.528,-

Weitere Parkmöglichkeiten für Besucher sind vor dem Gebäude ausreichend vorhanden.

**Perfekte Infrastruktur:** Straßenbahn- und Bushaltestelle fußläufig erreichbar.

Lebensmittelnahversorger Billa gleich ums Eck. Kindergarten, Schulen und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können. Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung!

**Ihr Oliver Gassenbauer, Tel: 0699/10639105**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <750m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <750m  
Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap