Sanierte Dachgeschosswohnung nahe BFI und WIFI in Linz

Objektnummer: 5420/5398

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1939
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,34 m²
Zimmer:	1,50
Heizwärmebedarf:	D 73,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	115.000,00 €
Betriebskosten:	44,45 €
Heizkosten:	28,59 €
USt.:	12,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Habenschuß

Roderick Scherer Immobilien GmbH
Sankt Veiter Straße 12
8045 Graz

T +43 664 12 47 703

RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN
Erfahrung schafft Vertrauen.

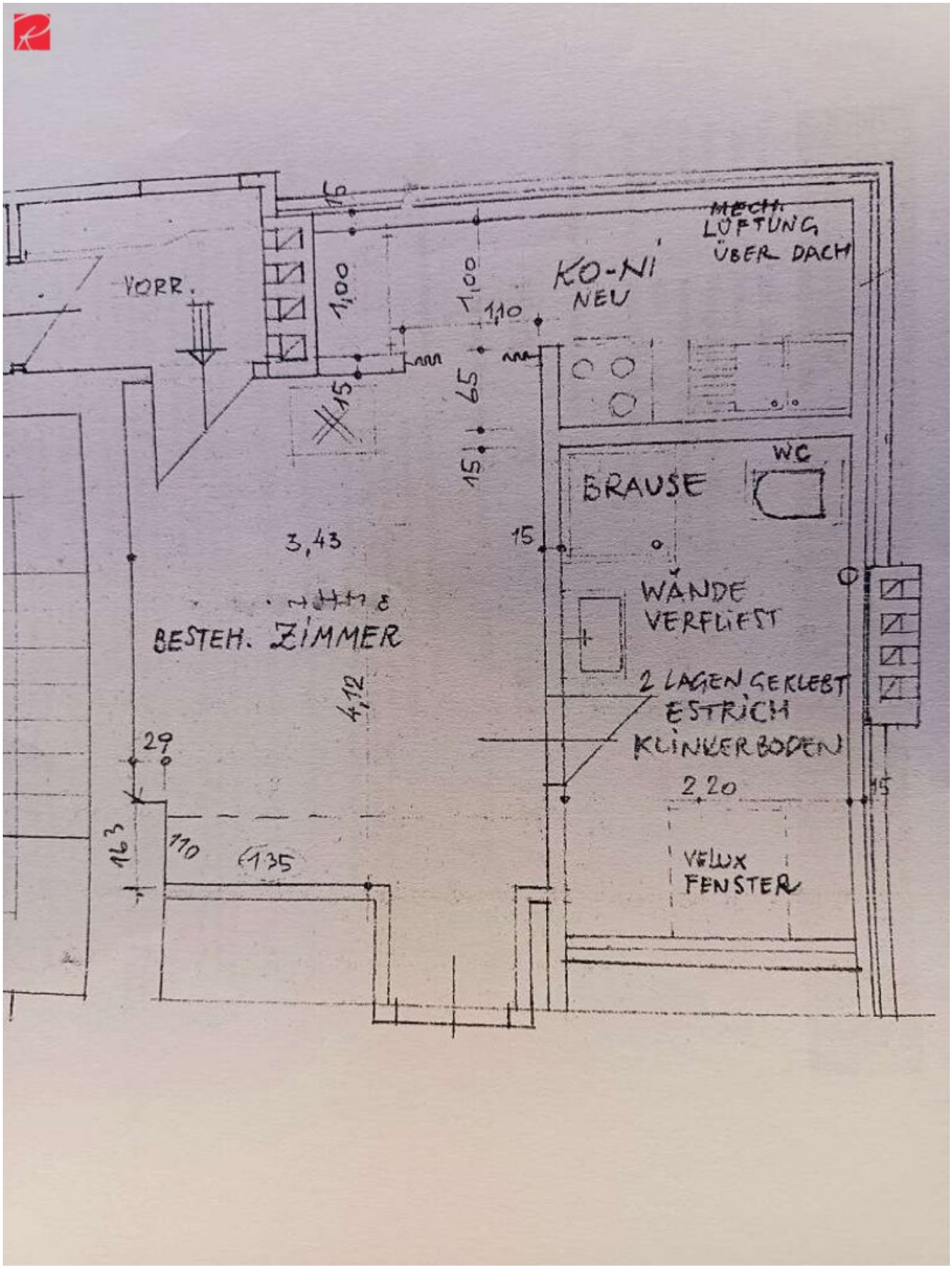
Graz - Wien - Linz

Seit über einem Jahrzehnt helfen wir Menschen dabei,
Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:

Vermittlung · Verwaltung · Management · Finanzierung · Bewertung · Ankauf · Investments · Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628


VORR.
1,00
1,00
1,10
KO-NI
NEU
MECH.
LÜFTUNG
ÜBER DACH
65
15
15
WC
BRAUSE
15
3,43
WÄNDE
VERFLIEST
BESTEH. ZIMMER
2 LAGEN GEKLEBT
ESTRICH
KLINKERBODEN
4,12
29
2,20
15
163
110
135
VELUX
FENSTER

Objektbeschreibung

Lage & Anbindung: Zentral gelegen in Linz, unmittelbare Nähe zu **BFI und WIFI**. Ideale Investitionsmöglichkeit aufgrund der strategischen Lage mit freien Parkplätzen (nicht der Wohnung zugewiesen, keine Kurzparkzone).

Größe & Aufteilung:

- Vorraum: ca. 3m², effizient gestaltet.
- Wohn-/Schlafzimmer: ca. 14m², optimal für Singles oder Paare.
- Kochnische: Praktisch eingerichtet mit kleiner Einbauküche.
- Badezimmer: ca. 7m², mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Waschtisch.

Zustand & Sanierung: Komplett saniert in 2023, präsentiert sich in perfektem Zustand. Ideal für sofortige Vermietung. Dachbodenausbau erfolgte in den 1980er Jahren.

Besonderheit: Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, wobei zu beachten ist, dass das Gebäude über **keinen Aufzug** verfügt.

Fazit: Diese Wohnung stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar, besonders für diejenigen, die eine zentral gelegene, sanierte Immobilie in Linz suchen.

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohntraum live zu sehen? Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter 0664 124 77 03**, Thomas Habenschuß**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren? Auch dafür **haben wir eine LÖSUNG**! Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). **Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.**

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap