

## Linz-Urfahr | Stadtleben mit Stil



Großzügig Wohnen!

Ansprechpartnerin  
**Kerstin Matz**

**Objektnummer: 6013/796**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Rudolfstraße          |
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 4040 Linz             |
| Baujahr:                      | 1967                  |
| Möbliert:                     | Teil                  |
| Wohnfläche:                   | 125,00 m²             |
| Zimmer:                       | 2                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 2                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 102,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,76                |
| Kaufpreis:                    | 389.000,00 €          |
| Betriebskosten:               | 161,89 €              |
| USt.:                         | 16,19 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

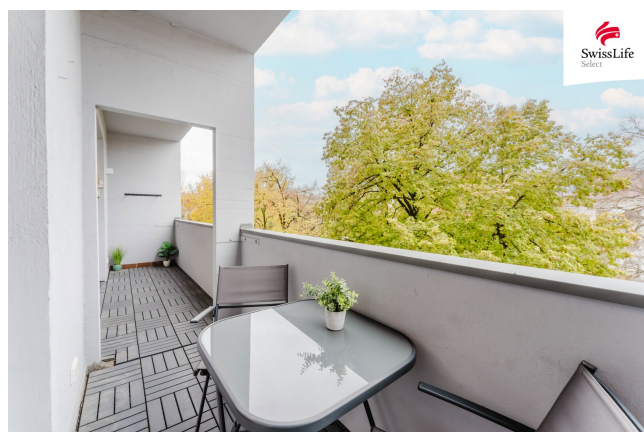
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Matz**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien



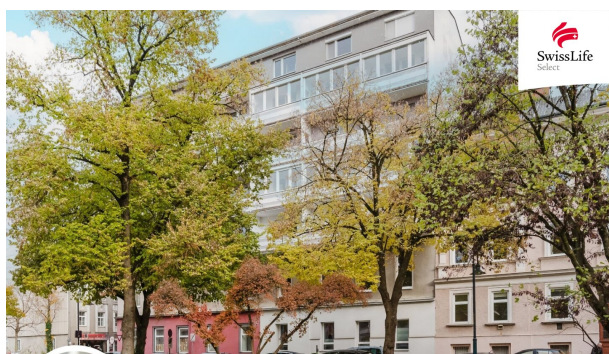












Ansprechpartnerin  
**Kerstin Matz**

[kerstin.matz@swisslife-select.at](mailto:kerstin.matz@swisslife-select.at)  
+43 660 8680357

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer zukünftigen Wohlfühloase! Diese moderne und stilvolle Wohnung im 2.Stock eines Wohnhauses, ist auch mittels Lift erreichbar und bietet auf ca. 125m<sup>2</sup> Wohnfläche ein einzigartiges Wohnambiente mit großzügigem Raumkonzept. Perfekt für Singles oder Pärchen!

- **Wohnküche:** Der Mittelpunkt der Wohnung ist der beeindruckende, ca. 78 m<sup>2</sup> große und lichtdurchflutete Wohnraum. Dieser besticht mit einer großen, modernen Küche inklusive Kücheninsel – perfekt für Kochabende und gemütliches Beisammensein.
- **Schlafzimmer mit Wellness-Charakter:** Das großzügige Schlafzimmer verfügt über ein offenes Badezimmer, welches mit einer Walk-in-Dusche und einer Badewanne sowie Waschtisch und Toilette ausgestattet ist.
- **begehbbarer Kleiderschrank/Garderobe:** Schaffen Sie Ordnung und Übersichtlichkeit mit diesem praktischen Raum.
- **ca. 10m<sup>2</sup> große, sonnige Loggia:** Lädt mit Blick auf den Bernaschekpark zum Verweilen ein.
- **separates Gäste-WC**
- **Stauraum:** Ein Kellerabteil sowie zusätzliche Abstellmöglichkeit am Dachboden bieten ausreichend Platz. Auch ein Wäsche- und Trockenraum steht zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint modernes Design, hochwertigen Wohnkomfort und eine Lage, die keine Wünsche offenlässt. Erst im Jahr 2018 wurde die Wohnung saniert (Fenstertausch, Böden, Sanitär, Küche, etc.). Die Ausrichtung sorgt den ganzen Tag für ein helles und freundliches Wohngefühl. Vom Wohnraum, wie auch vom Schlafzimmer haben Sie Blick auf den Pöstlingberg.

Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Das Stadtzentrum oder auch das beliebte Einkaufszentrum 'LentiaCity' ist fußläufig in lediglich etwa 10 Minuten zu erreichen. Geschäfte, Restaurants, Bars/Cafés, Supermärkte, Ärzte, etc. erreichen Sie ebenfalls in Kürze.



Donauufer - ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar, lädt es zu Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Joggen, Sonnenbaden oder entspannten Spaziergängen entlang des Wassers ein.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen **Frau Matz** unter der Telefonnummer [+43 660 86 80 357](tel:+436608680357) zur Verfügung. Oder gerne auch per Email an [kerstin.matz@swisslife-select.at](mailto:kerstin.matz@swisslife-select.at).

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.*

*Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen. Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw. Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.*

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap