

## **Gepflegte Eigentumswohnung in Linz mit Balkon und Stellplatz**



**Objektnummer: 1105**

**Eine Immobilie von HIM GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,16 €
<b>USt.:</b>	14,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI(FH) Ronald Himmelbauer**

HIM GmbH  
Stadtplatz 9









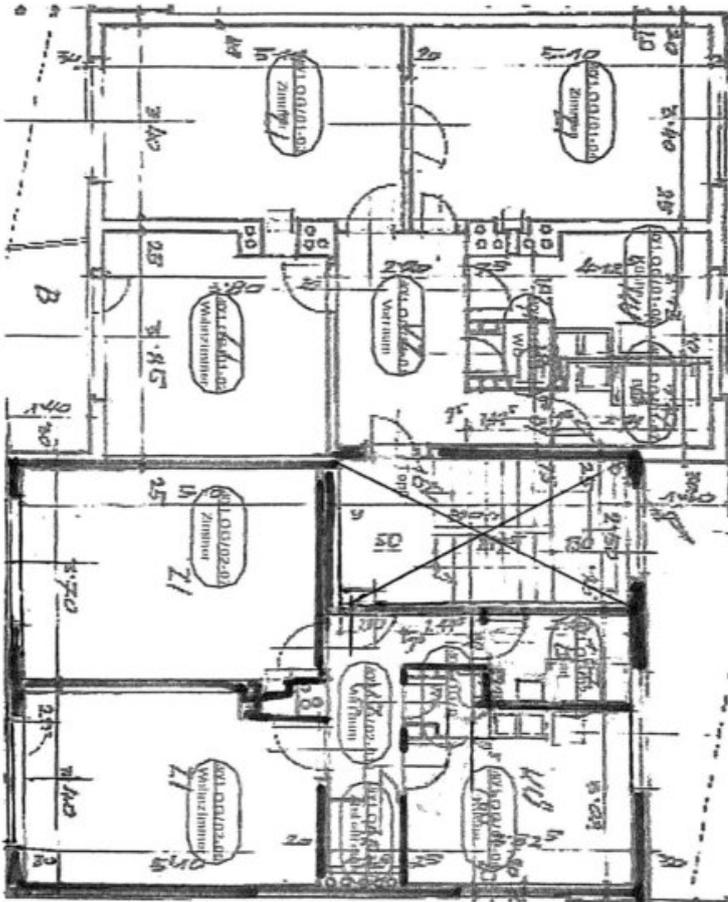




**EINHEIT W 1.OG links**

Vorraum	5,39 m <sup>2</sup>
Küche	11,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,82 m <sup>2</sup>
Bad	3,66 m <sup>2</sup>
WC	1,37 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,41 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	18,57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>58,31 m<sup>2</sup></b>

1er mit Niederschlauch dmm, ab WW-Verteil. er Röhre 15x1, 2mm



Stations-Nr.:	3452	Bemerkung:	<p>Ich bin mit der Leitungsführung, der Hydroverteilung und den Raumtemperaturen i. Plan einverstanden. Mit der Unterschrift auf diesem Plan verpflichte ich mich nicht zur Herstellung eines Fernwärmeanschlusses, wenn ich diese Beratung für mich beziehe.</p>	<p>Leitung im Fußboden Leitung an der Decke Leitung am Boden Verzugnach unten Nutzung nach oben Klebe-Bockelblech-KM2000 H. 40 mm, H. 80 mm</p>	
Geschloß/WHG.:	1.OG				
Wohnkellerhof str. 40 4020 Linz					

## Objektbeschreibung

Willkommen in Linz! Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend der Stadt, in der 1. Etage eines Mehrfamilienhauses und wird durch Fernwärme beheizt. Mit einer Fläche von 58m<sup>2</sup> ist diese Wohnung die perfekte Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien, die das zentrumsnahe Leben in Linz suchen.

Vom Balkon aus blicken Sie in den großen, liebevoll und parkähnlich angelegten Garten. Der Balkon bietet außerdem ausreichend Platz für gemütliche Abende im Freien oder für ein sonniges Frühstück am Wochenende.

Die Wohnung wurde renoviert und ist in einem gepflegten Zustand. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Badewanne.

Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, die Bus, Straßenbahn, Eisenbahn und Autobahnanschluss umfasst, sind Sie immer schnell und bequem unterwegs. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Kindergärten, Schulen, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Kontaktieren Sie mich gerne jederzeit per Mail und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich einen Eindruck von der Wohnung und der Umgebung zu verschaffen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist eine gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap