

# Großzügige Wohnung zur Sanierung – Gestalten Sie Ihr neues Zuhause

**VKB**  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 4448**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	85,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

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

# √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



# √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



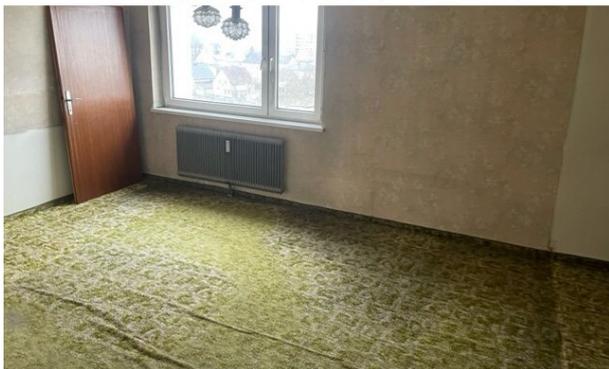
## √KB IMMOBILIEN



# √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



# √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



# √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Hochhaus. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 85,54 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Kabinett, eine Küche sowie ein Badezimmer mit separatem WC. Zusätzlich sorgt eine Loggia mit einer Fläche von 7,14 m<sup>2</sup> für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet daher eine ideale Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Das Gebäude wurde bereits thermisch saniert, und es stehen keine größeren Sanierungen an.

Informationen zu geplanten Sanierungsmaßnahmen oder größeren Reparaturen – Warmwasser/Leitungsrohrsanierung, Organisation Zählerkästen, laufende Instandhaltungsarbeiten. Diese sind durch die Rücklagen gedeckt.

### **Betriebskosten Wohnung:**

Euro 323,52 laut Betriebskostenabrechnung ab Jänner 2025

Vorläufiger Rücklagenstand per Rücklagenstand per 31.12.2024

Aufzug € 64.398,53

Allgemein € 610.102,88

### **Verkaufspreis:**

Euro 145.000 -

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Berater der VKB-Bank

## **Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

## **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap