

## **NEUBAU 2-Zi-Wohnung in TRAUMHAFTER Grünlage mit großer Loggia und Tiefgarage**



**Objektnummer: 7879/210**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Georg Traunwieser**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems













**Sueno Immobilien**   
 ...wir erfüllen Wohnräume

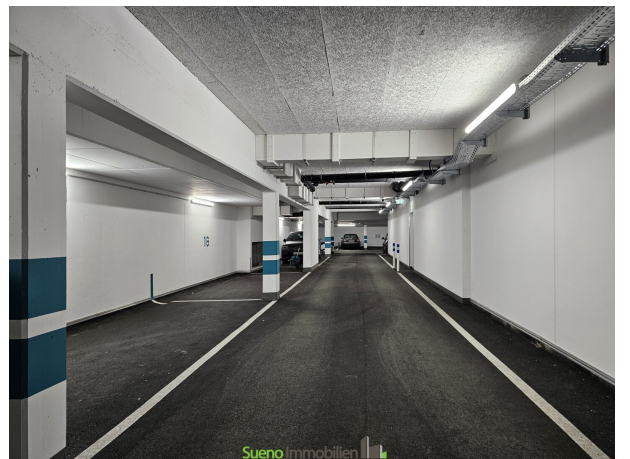
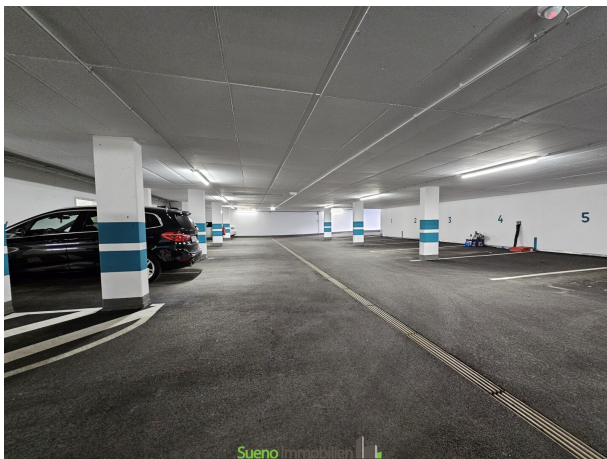


Dr. Georg Traumwieser      CEO Gerald Mayr

Das Gerichts-Sachverständigen-Team von Sueno Immobilien.  
**BEWERTUNG & PROFESSIONELLER IMMOBILIENVERKAUF**

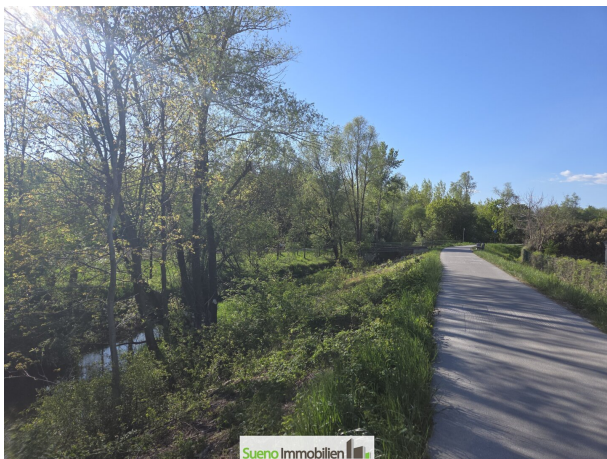
✉ info@sueno.at      [www.sueno.at](http://www.sueno.at)











## Objektbeschreibung

**Traumhafte Wohnlage im Grünen am Stadtrand!**

**Ausführliches Bildmaterial auch vom Innenbereich der Immobilie samt Pläne steht für Sie im Expose zur Verfügung.**

**Bitte folgen Sie der Anfragestrecke auf der SUENO-Website für den Download Expose - vielen Dank!**

Die Key-Facts dieser wunderschönen Immobilie in Kürze:

- \* Bad mit separater Dusche
- \* 1 Schlafzimmer mit individuell einstellbarer Wohnraumlüftung
- \* Große überdachte Terrasse von Wohn/Schlafräumen direkt begehbar
- \* Elektrische Raffstores an allen Fenstern
- \* Fußbodenheizung und -kühlung (Sommer) mit Einzelraumsteuerung
- \* 1 Tiefgaragenplatz im Preis enthalten - Ankauf zweiter Platz möglich
- \* Effizientes Heizsystem mit Wasserwärmepumpe
- \* Perfekte Isolierung für Energie-Effizienz
- \* Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- \* Raffstore auf der Loggia
- \* Günstige Betriebskosten
- \* Stromanschluss im Keller vorhanden/möglich
- \* E-Ladestation im Keller möglich
- \* Eigene Postbox im Haus

***WOHNEN AUF OBERLIGA-NIVEAU!***

**SUENO IMMOBILIEN - wir erfüllen Wohnträume!**

**Ansprechperson: Dr. Georg Traunwieser** - georg.traunwieser@sueno.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap