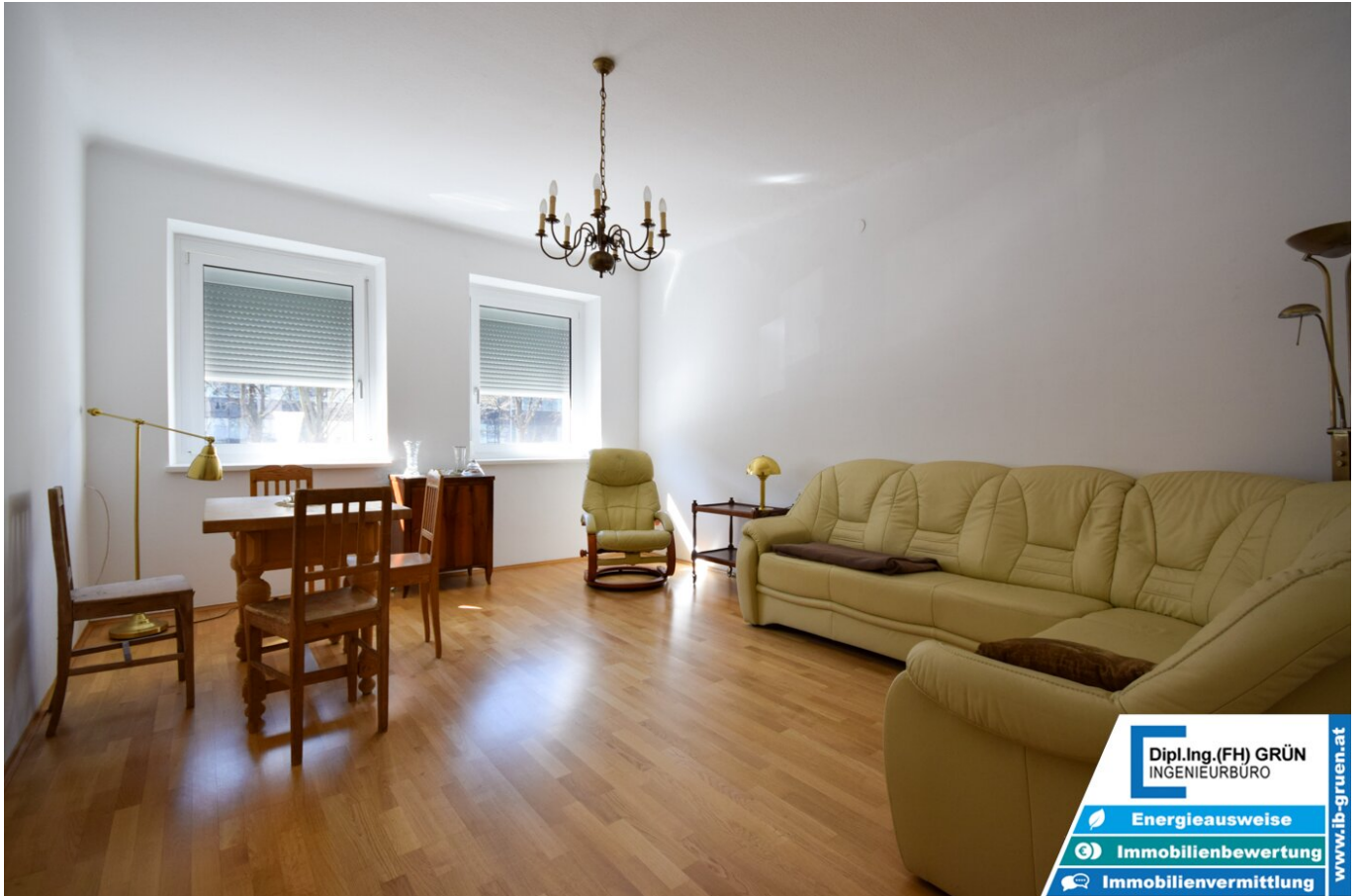


Helle 74m²-Erdgeschosswohnung mit großem Gemeinschaftsgarten in perfekter Lage



Objektnummer: 7056/138

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1952
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	80,11 €
USt.:	8,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



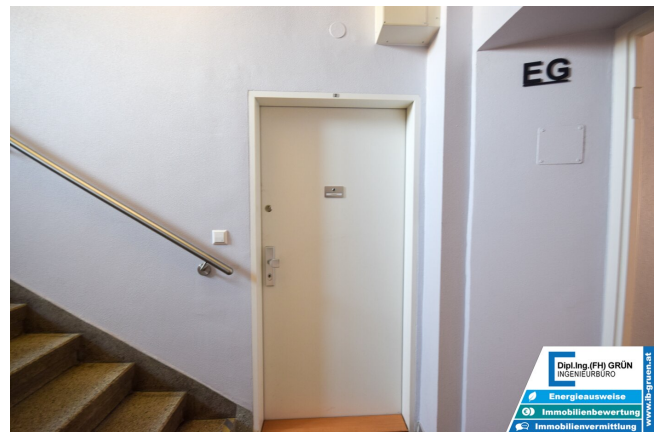
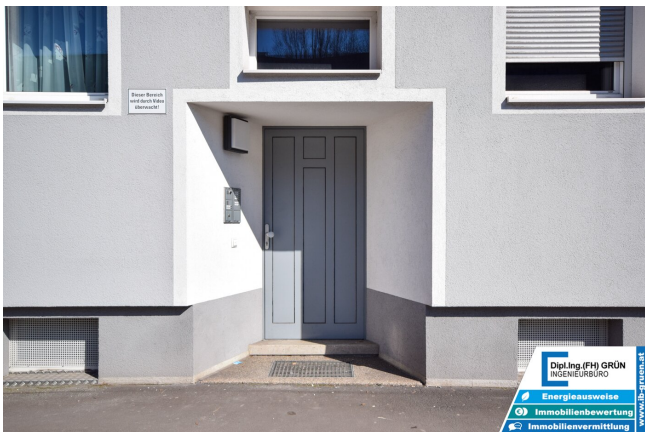
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

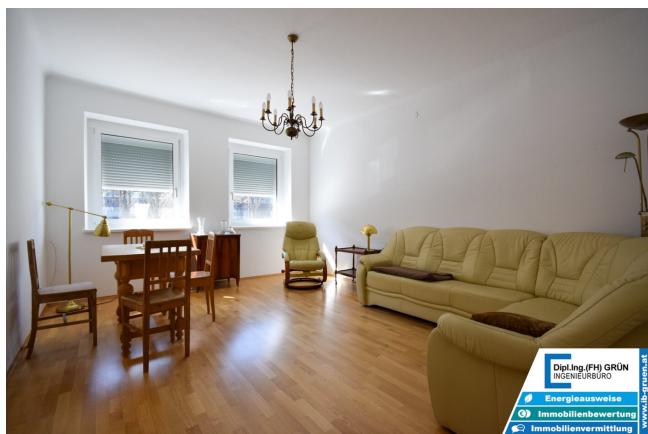
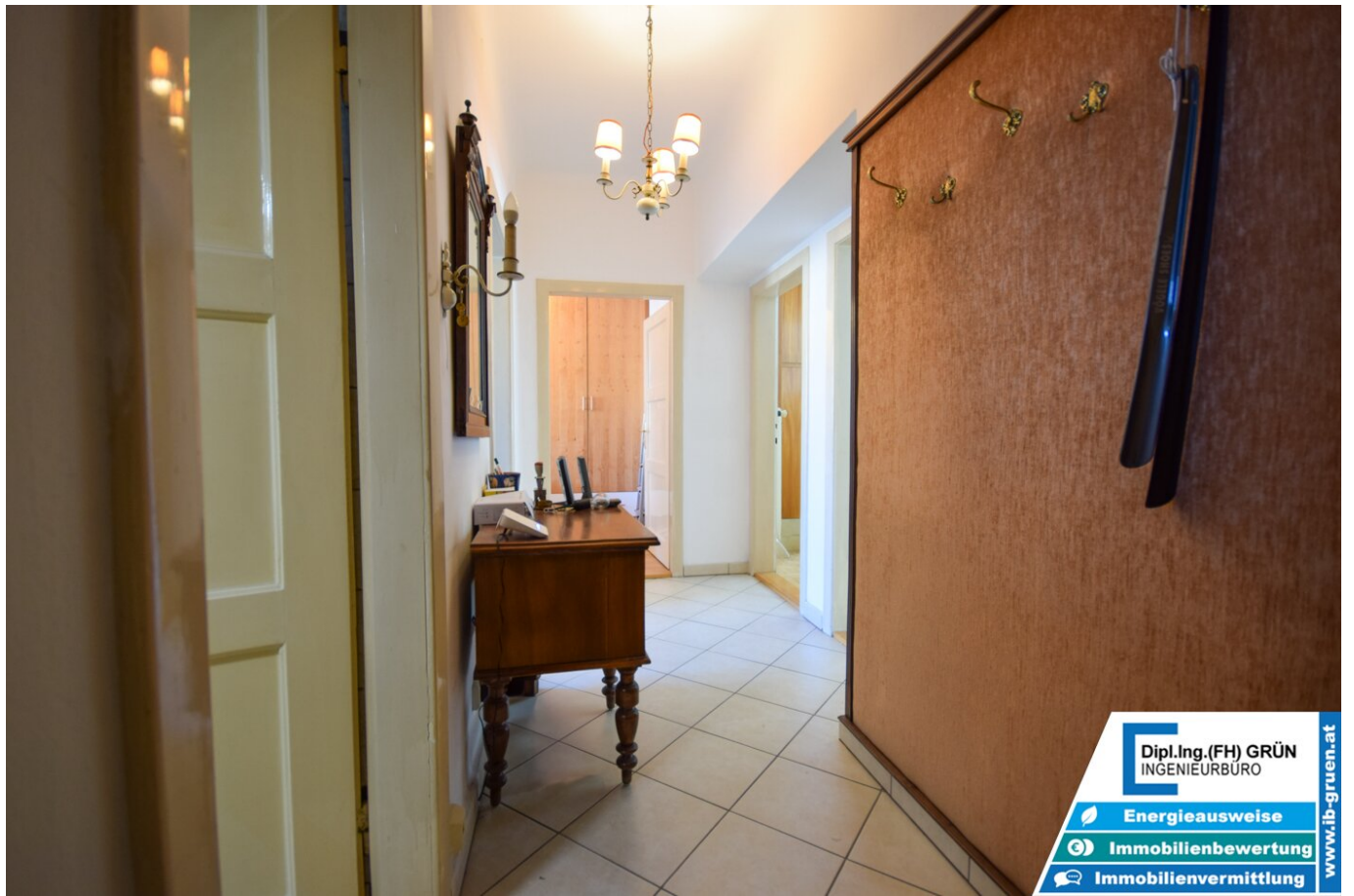
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45

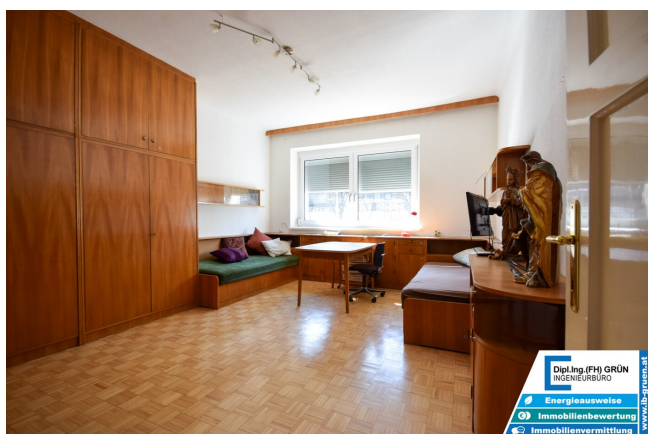




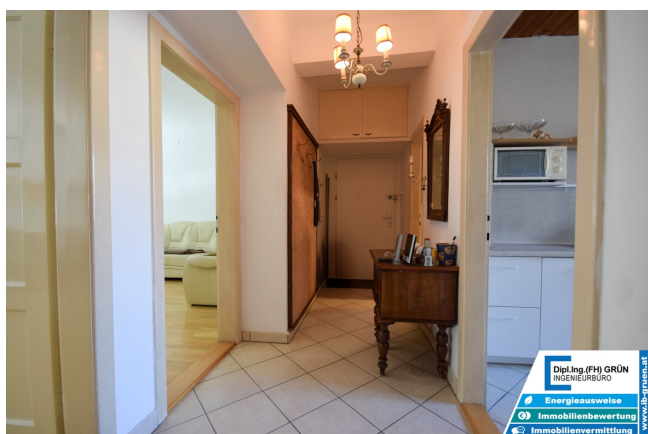
Grundriss Wohnung





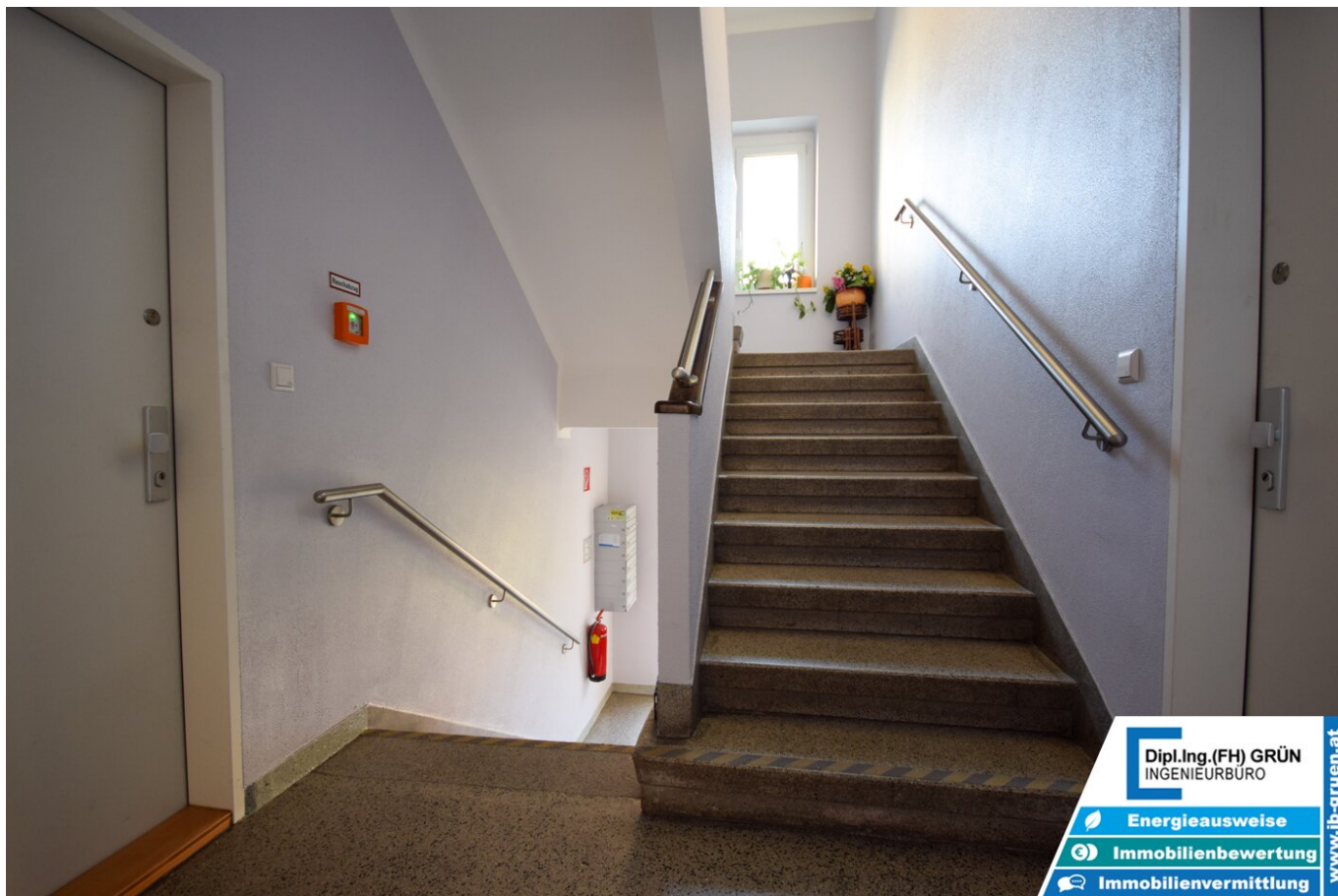


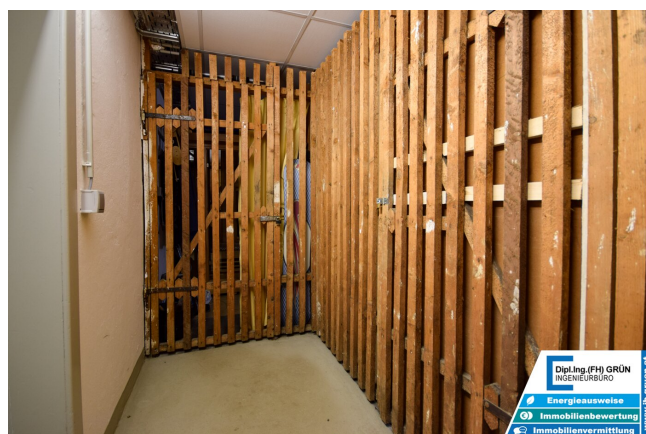
















Grundriss Wohnung

Objektbeschreibung

Helle 74m²-Erdgeschosswohnung mit großem Gemeinschaftsgarten in perfekter Lage

Zum Verkauf steht eine großzügige **3-Zimmer-Wohnung mit 74m² Wohnfläche** in einem **gepflegten Wohnhaus** entlang der Wiener Straße. Die Wohnung liegt **im Erdgeschoss** und bietet neben einer hervorragenden Infrastruktur auch einen **ruhigen, weitläufigen Gemeinschaftsgarten** mit eigenem Zugang.

Das Wohnhaus

Das **1952 erbaute Wohnhaus** besteht aus nur **8 Parteien**, die allesamt Eigentümer der Wohnungen sind. Die Hausgemeinschaft ist geprägt von einem **sehr angenehmen, ruhigen Klima** – die meisten Bewohner sind ältere Eigentümer, wodurch das Haus besonders gepflegt und gut instand gehalten wird. Die Beheizung erfolgt **über Fernwärme**, und die Wohnung selbst wird **über Heizkörper beheizt**.

Das Gebäude weist **sehr gute energietechnische Werte** auf, da sowohl die **Fassade als auch die oberste und unterste Geschossdecke gedämmt** wurden. In Kombination mit den **hochwertigen, 3-fach verglasten straßenseitigen Fenstern** ergibt sich ein **effizientes Heizverhalten** und ein angenehmes Wohnklima.

Wohnfläche und Aufteilung

Auf **74m² Wohnfläche** erwartet Sie eine **helle, gut geschnittene** Wohnung mit **drei Zimmern**, einer separaten Küche sowie einem Badezimmer. Die **großen Fensterflächen** sorgen für viel Tageslicht.

Ruhe trotz zentraler Lage – dank neuer Fenster

Obwohl die Wohnung an der Wiener Straße liegt, ist sie **absolut ruhig**. Die **straßenseitigen Fenster wurden kürzlich erneuert** und sind **hochwertig 3-fach verglast** – dadurch ist in der Wohnung nichts vom Straßenverkehr zu hören. Zusätzlich verfügen **alle straßenseitigen Fenster über Rollläden**, die für weiteren Lärmschutz und Verdunkelung sorgen. Der **Gartenbereich** ist ohnehin vollständig von Lärm abgeschirmt.

Großer Gemeinschaftsgarten mit separatem Zugang

Ein besonderes Highlight ist der **große, ruhige Gemeinschaftsgarten**, der derzeit nur von einer weiteren Partei genutzt wird. Über einen **separaten Zugang von hinten** ist der Garten auch bequem mit dem Fahrrad oder sogar mit dem Motorrad erreichbar.

Zusätzlicher Stauraum und Gemeinschaftseinrichtungen

Zur Wohnung gehört ein **privates Kellerabteil**. Zusätzlich steht den Bewohnern eine **gemeinschaftliche Waschküche** mit Möglichkeiten zum **Wäschewaschen und Trocknen** zur Verfügung.

Nutzen Sie diese hervorragende Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap