Platz zum Leben am Auberg – große 5-Zimmer-Familienwohnung mit Garage, Balkon und Loggia



Objektnummer: 4449

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1967
Nutzfläche:	126,26 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	375.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780

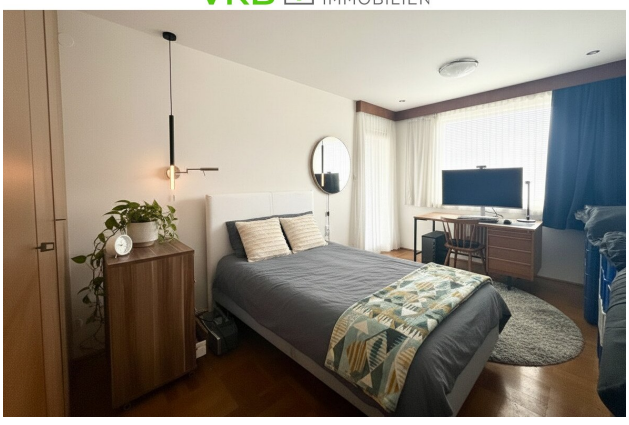




























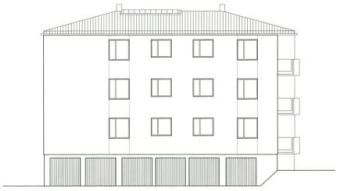




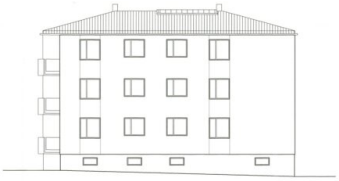



Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung?
Jetzt anfragen!
Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at

VKB IMMOBILIEN



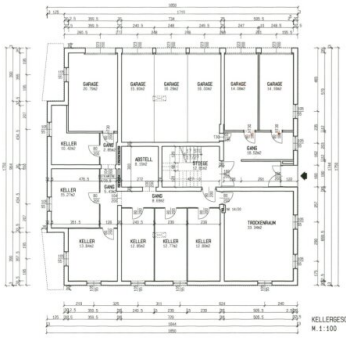
ANSICHT NORD



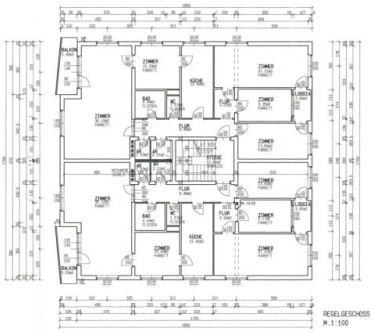
ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



KELLERGESCHOSS
M. 1:100



REGELGESCHOSS
M. 1:100



ANSICHT OST

N

WOHNHAUS
ROSENAUERSTRASSE 32
4040 LINZ

Objektbeschreibung

Die südseitig ausgerichtete 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und bietet mit rund 126,26 m² Wohnfläche großzügigen Raum für Familien oder Paare mit höherem Platzbedarf. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und klare Struktur.

Über das Stiegenhaus gelangt man durch die Eingangstür in eine zentral gelegene, geräumige Diele, von der aus alle Bereiche der Wohnung erreichbar sind. Zwei der Zimmer bieten direkten Zugang zur östlich ausgerichteten Loggia. Ein angrenzendes Kabinett mit Fenster zur Loggia eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer.

Die Wohnung wird mittels Gasetagenheizung beheizt.

Die Küche bietet Zugang zu einem praktischen Wirtschaftsraum, von dem aus man direkt in das großzügige Wohnzimmer gelangt. Dieses schafft durch den westseitigen Balkon eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Zusätzlich stehen ein Abstellraum, eine Speisekammer, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung – alle ebenfalls direkt über die Diele erreichbar.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit Doppelwaschbecken, Badewanne und einem weiteren WC ausgestattet. Ein separates WC mit Handwaschbecken ergänzt das Raumangebot.

Im Gebäude stehen außerdem Allgemeinräume wie ein Trockenraum und ein Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.

Raumaufteilung:

Wohnraum ca. 35,81 m²

Zimmer ca. 21,42 m²

Zimmer ca.13,83 m²

Kabinett ca. 9,87 m²

Mehrzweckraum ca. 10,31 m²

Küche ca. 8,64 m²

Wirtschaftsraum ca. 3,61 m²

Abstellraum ca. 2,25 m²

Speis ca. 1,48 m²

Diele ca. 12,93 m²

Bad ca. 4,62 m²

WC ca. 1,47 m²

Gesamtwohnfläche (exkl. Loggia & Balkon): ca.**126,26 m²**

Loggia (Ost): ca. 2,80 m²

Balkon (West): ca.5,67 m²

Garage 5: ca.13,61 m²

Eine Garage (ca.13,61 m²) mit Zufahrt von der Rückseite des Gebäudes und Zugang ins Stiegenhaus ist vorhanden.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Das Gebäude wurde vor einigen Jahren thermisch saniert und mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet.

Darlehen sind bei dieser Liegenschaft keine vorhanden. Abweichende Aufteilungsschlüssel gibt es keine. Die Betriebskosten werden nach Anteilen abgerechnet.

Die monatliche Vorschreibung für die Wohnung beträgt: **Euro 434.98**

(BK, Euro 277, 38 + Rücklage 157,60).

Die monatliche Vorschreibung für die Garage beträgt: **Euro 29,20**

(BK, 19,20 + 10,- Rücklage)

Laut Hausverwaltung beträgt der Rücklagenstand per 31.12.2024 Euro 97.714,85.

Verkaufspreis:

Euro 375.000 -

Käuferprovision:

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.

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. 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.

(Hinweis zum AI-Act: Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen "KI-bearbeitet" sind.)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap