

**Geheimtipp in Bestlage: 81,2m² Wohnung mit
Mariendom-Blick & eigener Garage mitten in Linz!**



Objektnummer: 7056/145

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1974
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,20 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	238.000,00 €
Betriebskosten:	156,11 €
Heizkosten:	84,47 €
USt.:	33,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

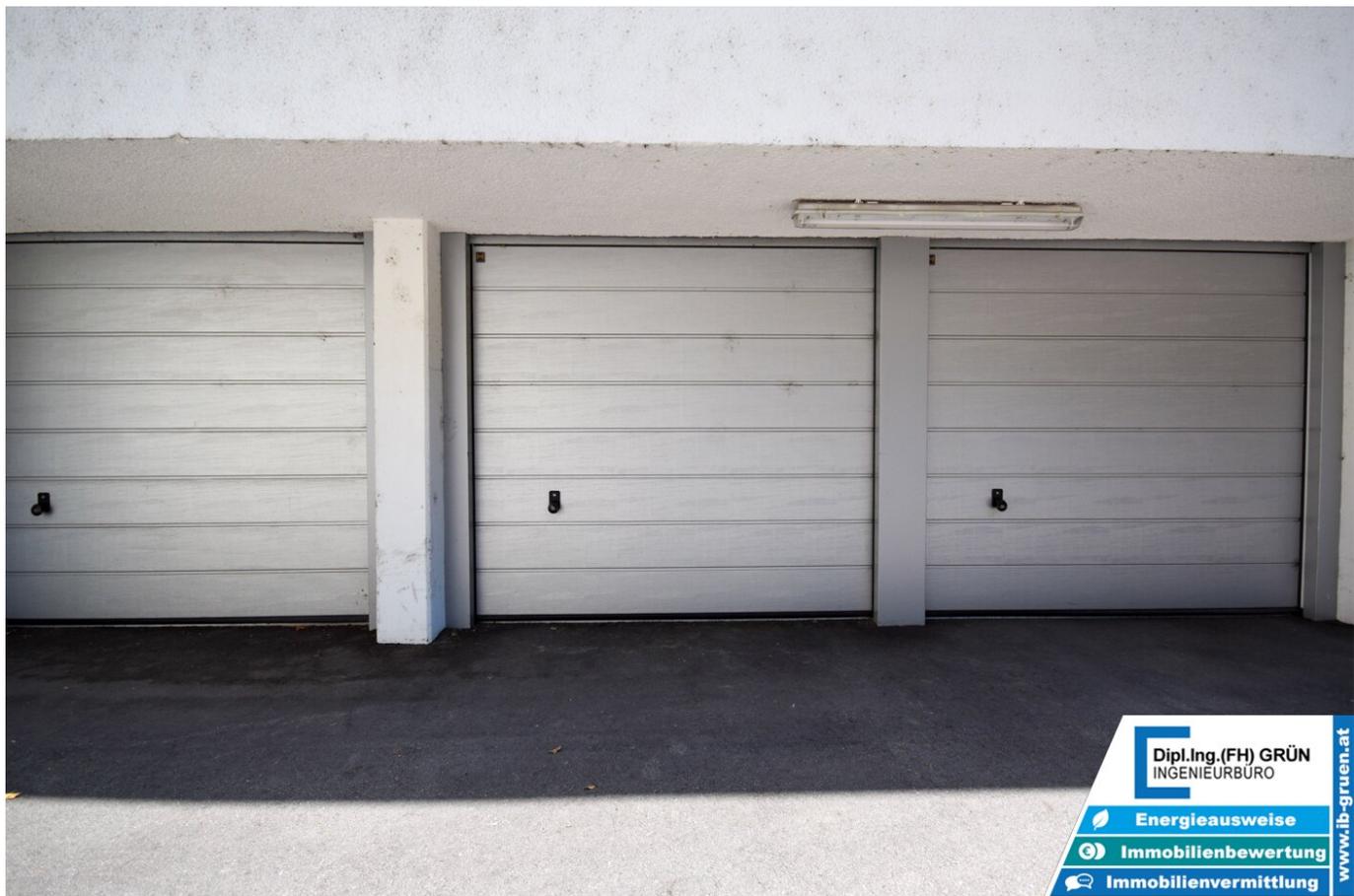
Ihr Ansprechpartner



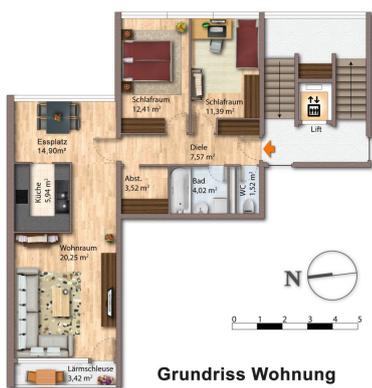
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

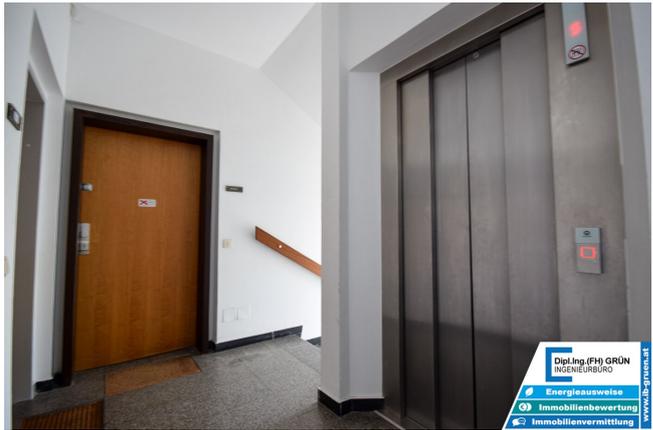


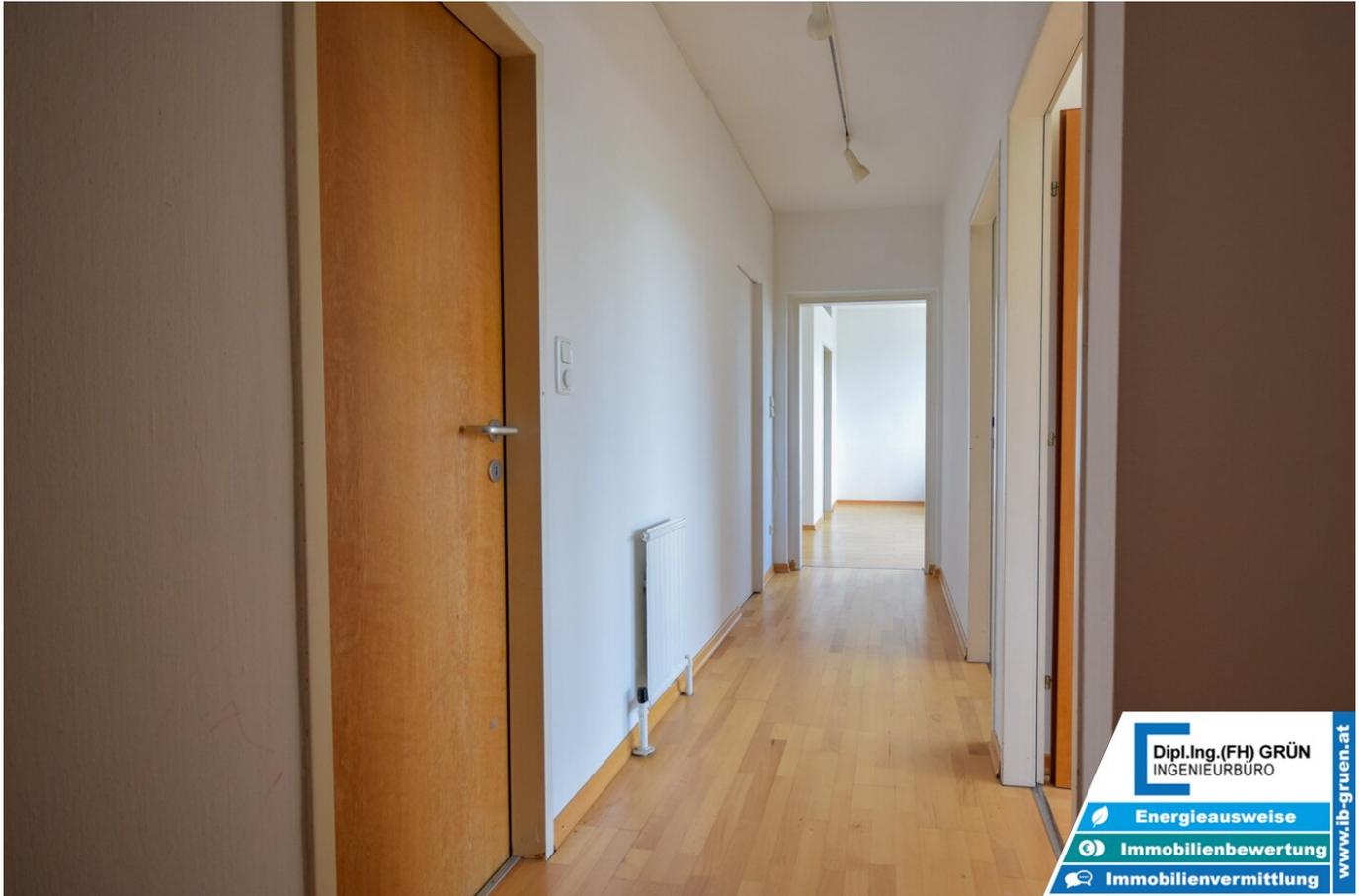


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
 INGENIEURBÜRO
 Energieausweise
 Immobilienbewertung
 Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
 INGENIEURBÜRO
 Energieausweise
 Immobilienbewertung
 Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at







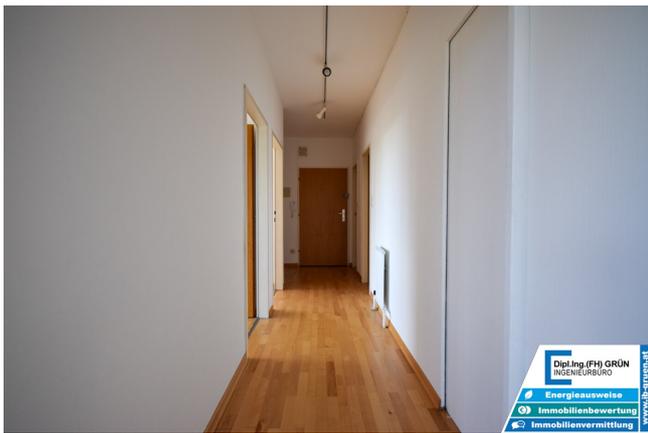






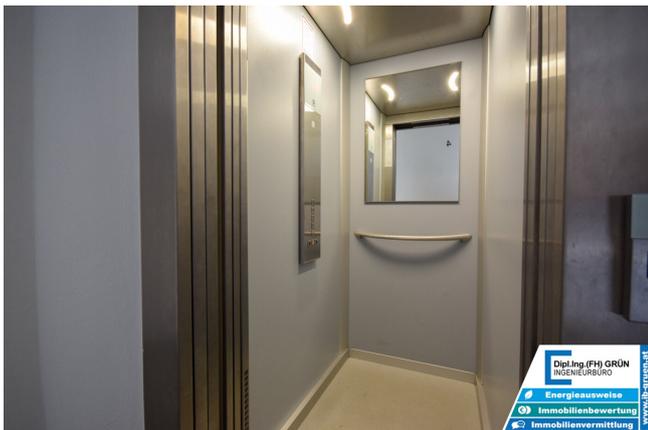


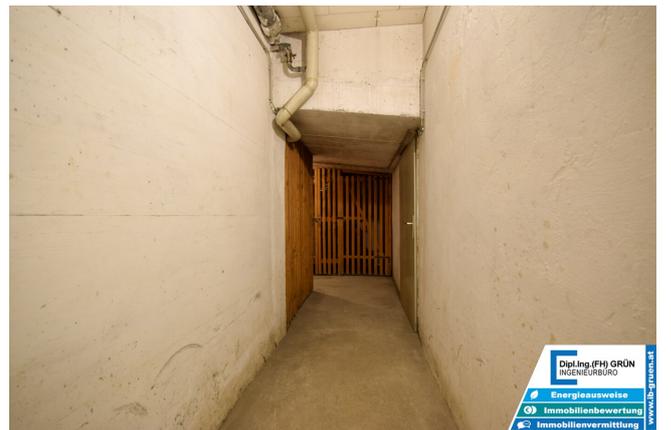


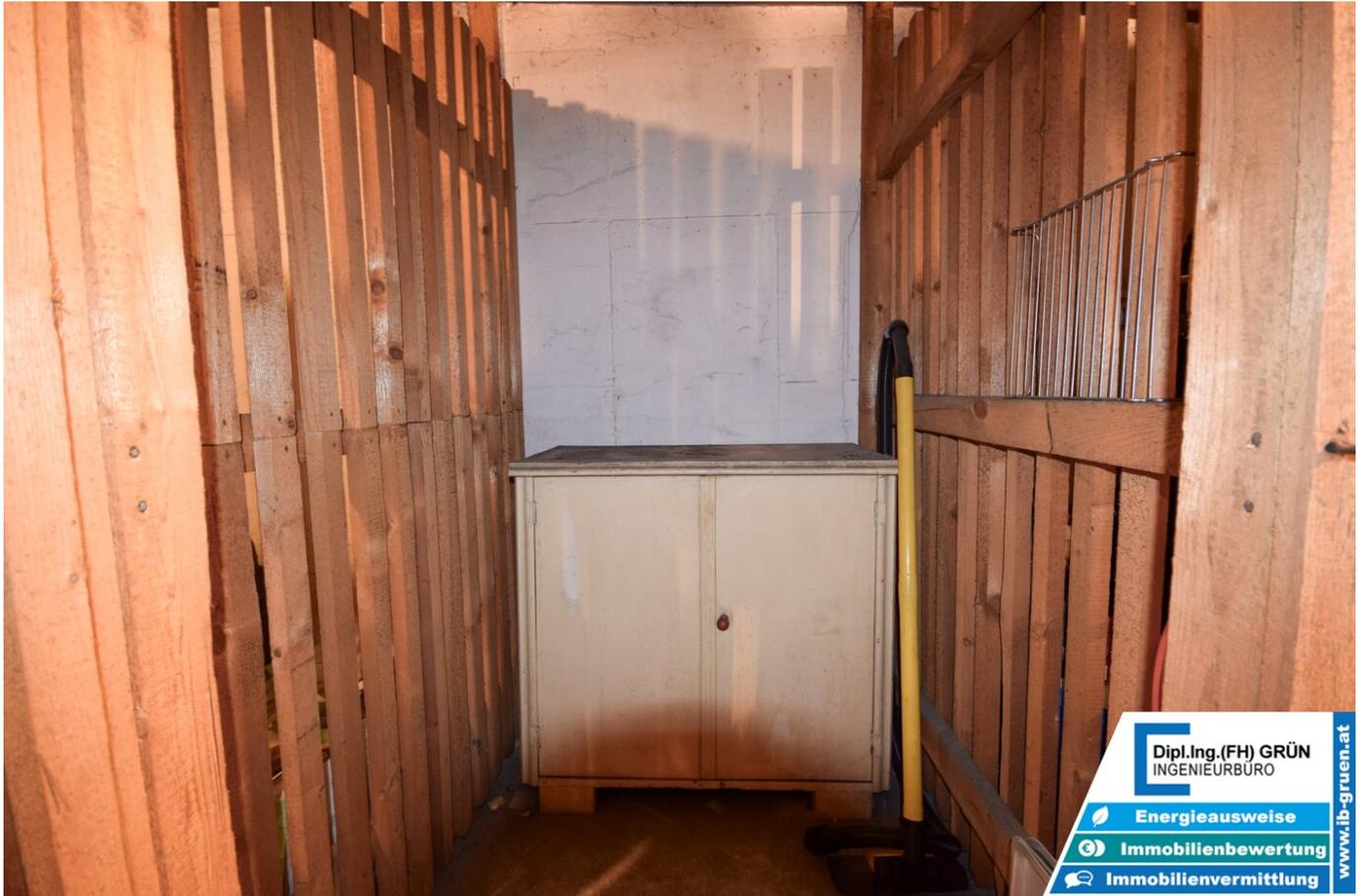












Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

🌿 Energieausweise

🏠 Immobilienbewertung

💬 Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Grundriss Wohnung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist ein echter Geheimtipp für alle, die das urbane Leben lieben, aber auf Komfort und Potenzial nicht verzichten wollen. In **absoluter Innenstadtlage** von **4020 Linz** gelegen, genießen Sie hier nicht nur einen **freien Blick auf den Linzer Mariendom**, sondern auch die seltene Gelegenheit, eine **eigene Garage** in dieser gefragten Umgebung Ihr Eigen zu nennen – ein echtes Highlight im Stadtzentrum!

Die Wohnung liegt in der **vierten Etage** eines gepflegten Mehrparteienhauses (**mit Lift**) und bietet auf rund **81,2 m²** Wohnfläche alles, was Sie brauchen – und noch viel Potenzial obendrauf. Dank des **modernen Grundrisses** eröffnen sich Ihnen im Wohnbereich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, etwa für eine **offene Wohnküche** oder ein offenes Wohnkonzept.

Zwar sind **Küche, Badezimmer und ggf. auch Böden** teilweise zu modernisieren, dafür bietet die Wohnung aber eine ausgezeichnete Basis:

- **Bereits erneuerte Fenster mit Jalousien bzw. Rollläden**
- **Fernwärmeanschluss**
- **Eigene Garage inklusive – ein absoluter Luxus in der Innenstadt!**

Ein zusätzliches Plus: In den unteren Etagen des Hauses befinden sich Räumlichkeiten der **Lebenshilfe Oberösterreich**. Diese sind **werktags tagsüber in Betrieb**, abends und an den **Wochenenden ist es ruhig**. Dadurch reduziert sich die Frequenz im Haus deutlich – **angenehmer und privater kann innerstädtisches Wohnen kaum sein**.

Besonders erwähnenswert ist die **Lage zur Kapuzinerstraße**: Aktuell stark befahren, wird sie sich mit der geplanten **Fertigstellung der Linzer Westumfahrung** deutlich beruhigen – das gesamte Wohnviertel steht dadurch vor einer **massiven Aufwertung**. Bereits heute profitieren Sie davon, dass die **Schlafräume auf die ruhige Hausseite** ausgerichtet sind und somit der Wohnkomfort weitgehend unbeeinträchtigt bleibt.

Die Infrastruktur rundum ist hervorragend:

In fußläufiger Umgebung finden Sie **Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Supermärkte, Bäckereien, Cafés, ein Einkaufszentrum sowie Bus- und Straßenbahnhaltestellen**. Auch die **Linzer Promenade** und der **Mariendom** sind nur wenige Minuten entfernt – zentraler geht's kaum!

Fazit:

Diese Wohnung ist nicht nur ein gemütlicher Rückzugsort mitten in der Stadt, sondern auch eine **wertstabile Investition mit klarer Perspektive zur Wertsteigerung**. Ob für Eigennutzer oder als Anlageobjekt – hier wartet ein echtes Schmuckstück auf seine nächste Verwandlung.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – und entdecken Sie diesen Geheimtipp mitten in Linz!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap