

**PREISHIT! Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit TG-Platz in
Linz/Urfahr**



Objektnummer: 6244/657

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	71,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,08 m ²
Heizwärmebedarf:	D 102,81 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	175,59 €
Heizkosten:	56,78 €
USt.:	31,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

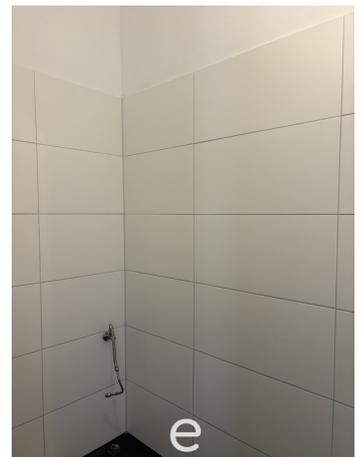
Ihr Ansprechpartner



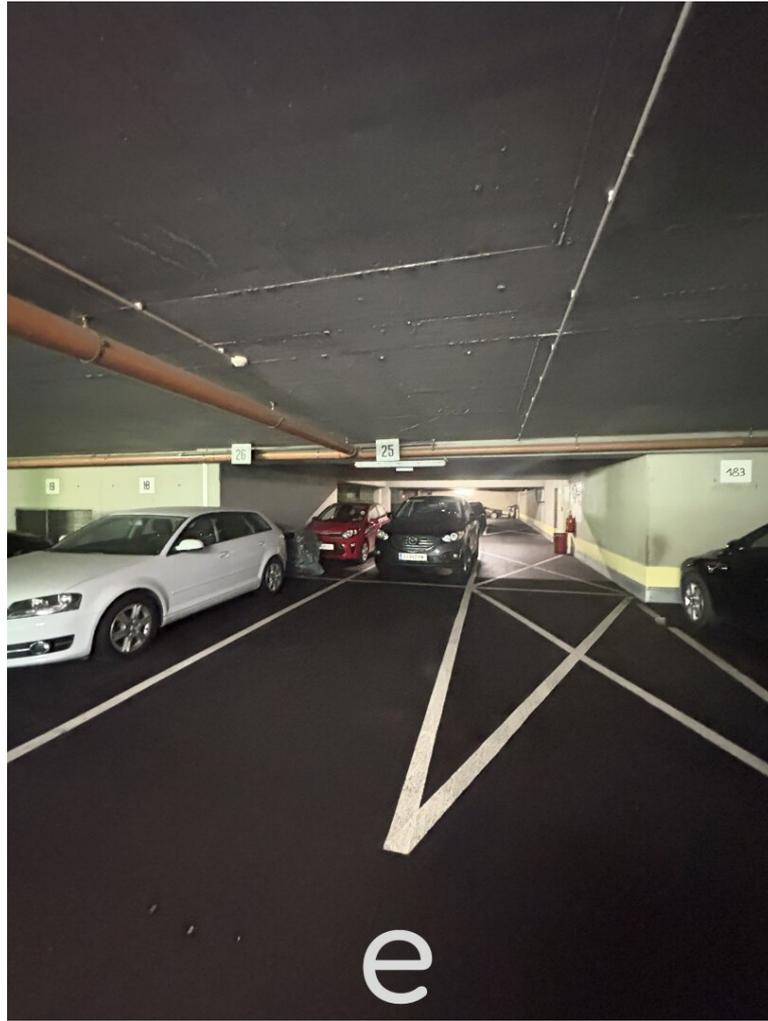
Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels











LEGENDE

- 01 Diele - 4,90 m²
- 02 AR - 0,52 m²
- 03 WC - 1,56 m²
- 04 Flur - 6,27 m²
- 05 Kinderzimmer - 13,29 m²
- 06 Schlafzimmer - 10,12 m²
- 07 Bad - 4,12 m²
- 08 Küche - 7,84 m²
- 09 Wohnraum - 23,17 m²
- 10 Loggia - 4,29 m²

e



Objektbeschreibung

Zentral Wohnen bietet viele Vorteile - ideal für Familien!

Diese Eigentumswohnung im 1. Liftstock verfügt über eine **Wohnfläche inkl. Loggia von rd. 76m²** und befindet sich in einem **sehr gepflegten Wohngebäude mit großzügiger Gartenanlage**

Sehr guter Schnitt - großzügige Raumaufteilung: lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Direktzugang zur Loggia, Küche & angrenzenden Essbereich, Vorraum mit Garderobe und Abstellbereich, Badezimmer mit **barrierefreier Dusch-Badewanne** separates WC, geräumiges Schlafzimmer, Kinderzimmer - je nach Bedarf ist dieser Raum auch als Gästezimmer, Büro oder Arbeitszimmer nutzbar.

Die Wohnung wurde 2023/2024 saniert: Austausch aller Fenster mit Dreifachverglasung, Parkettböden geschliffen, neue Fliesen im Vorzimmer, Bad/WC

Mehrwert inklusive - das bietet die Anlage:

> zugeordneter **Tiefgaragenplatz** Nr. 25 (kurze Wege, da direkt beim TG-Zugang) - **im Preis inkludiert!**

> schön angelegter, **großzügiger Kinderspielplatz, Grün- und Erholungsflächen, Krabbelstube** direkt bei der Wohnanlage

> eigenes **Kellerabteil, Fahrradkeller** & Abstellraum für Kinderwagen

> geheizt wird mit **Fernwärme**, gepflegter **großer Wasch- und Trockenraum** zur allgemeinen Nutzung

Ideale Lage und optimale Infrastruktur: Straßenbahnhaltestelle fußläufig erreichbar, Schulen und Kindergarten in unmittelbarer Nähe, Nahversorger wie Spar & Billa und viele Einrichtungen für ihren täglichen Bedarf schnell erreichbar, unweit entfernt ist das ATZ Tenniszentrum, die JKU am Fuße des Gründbergs und die Donau für erholsame Stunden und Freizeitaktivitäten..

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer, 0699/10639105

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap