# Moderne, großzügige Gartenwohnung mit TG-Stellplatz



Objektnummer: 7834/215

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr: Zustand:

Alter: Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Garten: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 4030 Linz 2014

Neuwertig Neubau 68,86 m<sup>2</sup> 75,33 m<sup>2</sup>

2 1 1

17,28 m<sup>2</sup> 6,77 m<sup>2</sup>

B 27,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A** 0,77

329.000,00 € 142,42 €

14,24 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc

BL Immobroker GmbH



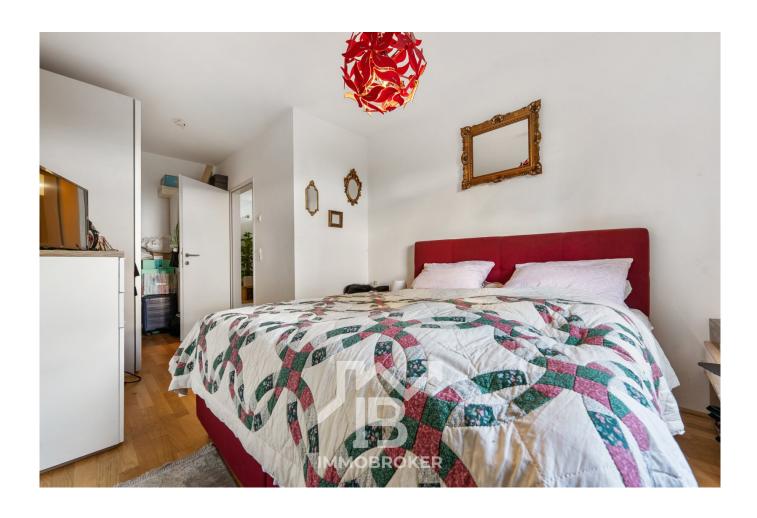
























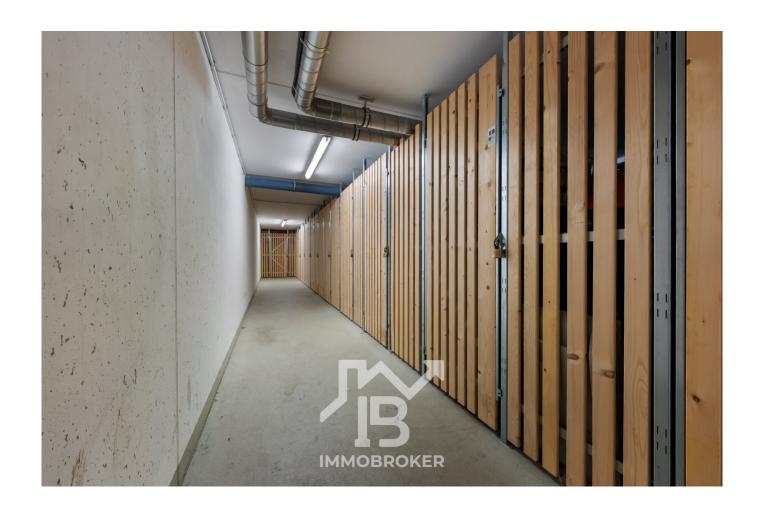






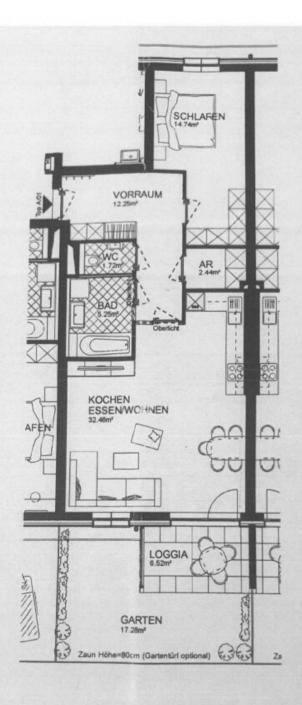












## **Objektbeschreibung**

Die Wohnung mit ca. **75,33 m² Nutzfläche** (inkl. 6,52m² Loggia) besticht durch ihren **großzügigen Grundriss**, der deutlich mehr Raumgefühl bietet als klassische 2-Zimmer-Wohnungen. Der offene Wohn-Essbereich mit Einbauküche (ca. 32,46 m²) bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Loggia und in den sonnigen **Eigengarten mit ca. 17 m²**, der viel Privatsphäre bietet – perfekt zum Entspannen oder für kleine Gartenprojekte.

### Weitere Highlights:

- Geräumiges Schlafzimmer (14,74 m²)
- Badezimmer mit Badewanne und Platz für Waschmaschine & Trockner
- Separates Gäste-WC mit eigenem Waschtisch
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Parkett- und Fliesenböden, moderne Ausstattung
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- HWB 27,6 kWh/m²a Energieklasse B, fGEE 0,77 (A)

Ein **großer Tiefgaragenstellplatz (15,79 m²)** rundet das Angebot ab – ideal auch für größere Fahrzeuge.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <3.000m Krankenhaus <4.500m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m Schule <500m Universität <3.000m Höhere Schule <6.500m

## **Nahversorgung**

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

## Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <2.500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.500m Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap