

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und  
Pöstlingbergblick in Urfahr!**



**IB**  
IMMOBROKER

**Objektnummer: 7834/216**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	163,54 €
Heizkosten:	46,09 €
USt.:	25,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobroker GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz



IB  
IMMOBROKER

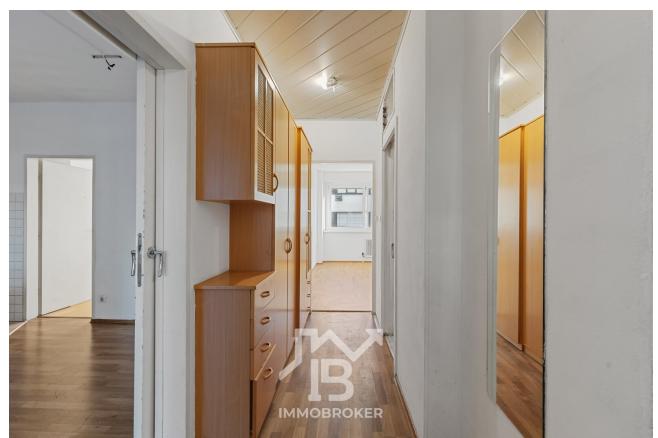


IB  
IMMOBROKER



IB  
IMMOBROKER

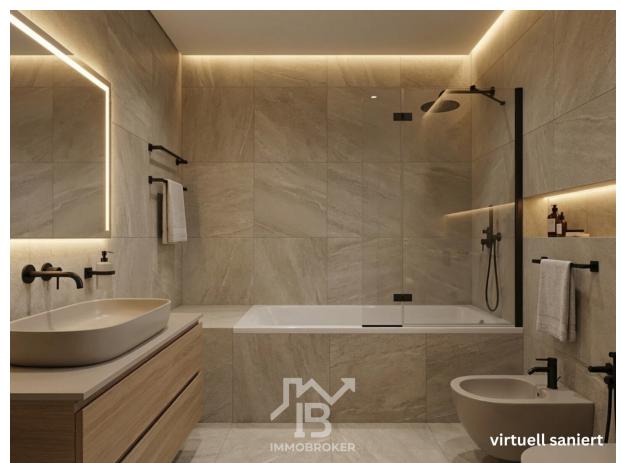
virtuell saniert

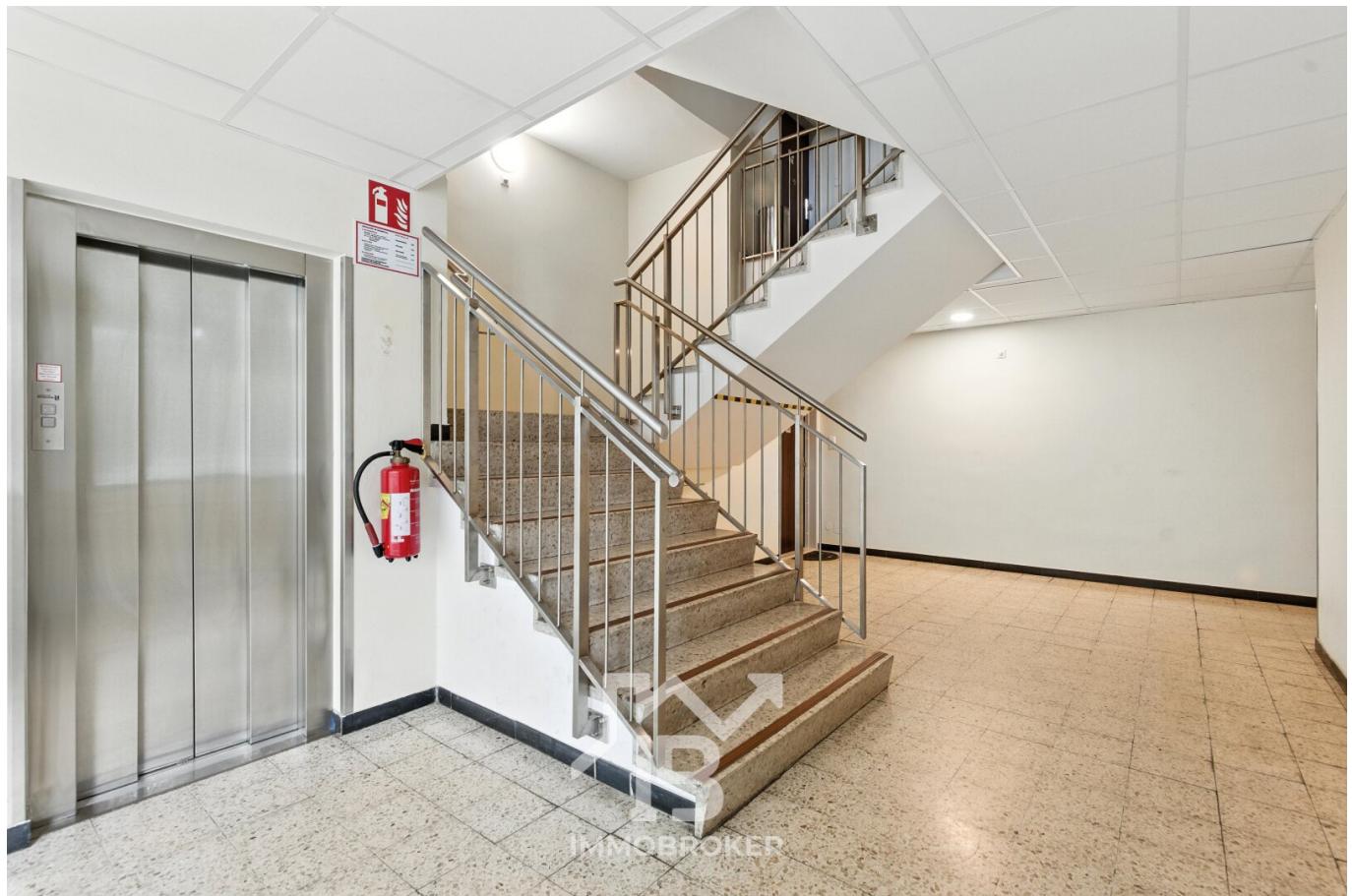












# **Objektbeschreibung**

## **zentral gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in den Innenhof zu verkaufen!**

Diese attraktive Wohnung in begehrter Urfahrer Lage bietet viel Platz und eine perfekte Raumaufteilung. Zwei große Schlafzimmer und ein helles, geräumiges Wohnzimmer schaffen ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder WGs.

Ein echtes Highlight ist der Balkon mit herrlichem Blick auf den Pöstlingberg – perfekt, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen. Für zusätzlichen Komfort sorgen das getrennte Bad und WC.

Zusätzlich steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung, das für extra Stauraum sorgt.

Die zentrale Lage macht den Alltag leicht: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Cafés und die Linzer Innenstadt sind schnell erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <25m  
Apotheke <150m  
Klinik <975m  
Krankenhaus <1.175m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <325m  
Schule <100m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <350m

### **Sonstige**

Bank <25m  
Geldautomat <25m  
Post <200m  
Polizei <200m

**Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <225m  
Autobahnanschluss <1.050m  
Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap