

3-Zimmer-Wohnung mit gemütlichem Garten in Linz/Ebelsberg



**3-Zimmer-Wohnung mit gemütlichem Garten
in Linz/Ebelsberg**

Ansprechpartner
Ivana Ozanic

Objektnummer: 6013/863

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	1998
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,30 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ivana Ozanic

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +436764495792

-  Zimmer
3
-  Bäder
1
-  WC
1
-  Freiflächen
5,5 m²
-  Fläche
70 m²







Ansprechpartner
Ivana Ozanic

ivana.ozanic@swisslife-select.at
+43 676 4495792

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche sowie einer gemütlichen Terrasse mit Garten. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, in ruhiger Wohnlage.

Der durchdachte Grundriss umfasst zwei Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse/zum Garten, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, einen praktikablen Abstellraum sowie einen einladenden Flur.

Alle Räume sind mit Rollläden ausgestattet, die für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre sorgen. Außerdem wurde erst 2025 ein neuer Boden verlegt.

Zur Wohnung gehören zwei fix zugewiesene Parkplätze sowie ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Gartenwohnung befindet sich in begehrter Wohnlage im Süden von Linz, im Stadtteil Ebelsberg. Liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße mit angenehmer Nachbarschaft und viel Grün in der Umgebung – ideal für Familien, Naturfreunde und Ruhesuchende. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur. Der Bahnhof Ebelsberg ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine rasche Anbindung an das Stadtzentrum sowie an die umliegenden Gemeinden. Auch Straßenbahn- und Busstationen sind bequem erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Apotheken und Restaurants. Erholungsgebiete wie die Traunauen, der Pichlingersee, der Ausee, Donauradweg, das Naherholungsgebiet Wasserwald sowie das Schloss Ebelsberg laden zu Spaziergängen, zum Baden oder zu sportlichen Aktivitäten im Freien ein.

Die Auffahrt zur A7 Mühlkreisautobahn sowie die B1 sind schnell erreichbar und sorgen für eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen **Frau Ozanic** unter der Telefonnummer **+43 676 44 95 792** oder via ivana.ozanic@swisslife-select.at zur Verfügung.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte

ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne und Maßangaben entsprechen nicht den genauen Naturmaßen/Ist-Zustand. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap