

**LINZ: HELLE WOHNIDYLLE AM FROSCHBERG MIT
LOGGIA; LIFT, TG-PLATZ UND NEUEN FENSTERN INKL.
ROLLÄDEN**



Objektnummer: 4940/40

Eine Immobilie von Pickl Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1973
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Nutzfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



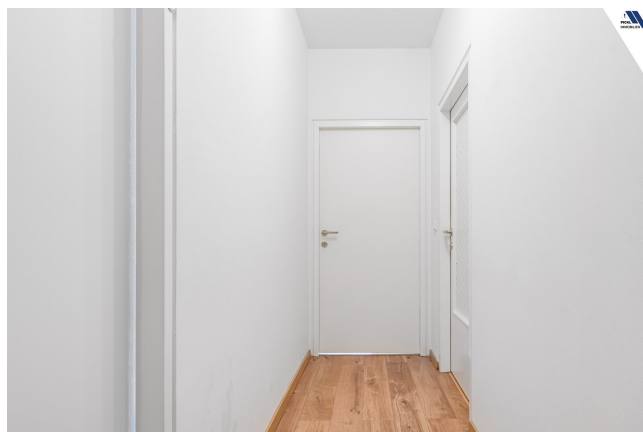
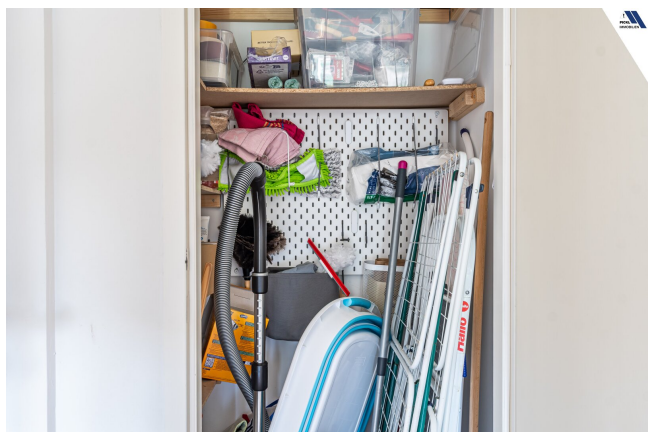
Sabine Pickl

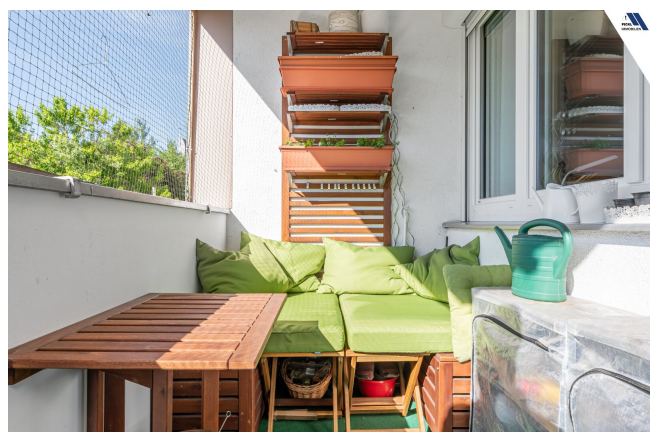
Pickl Immobilien
Wiener Bundesstraße 64
4061 Pasching









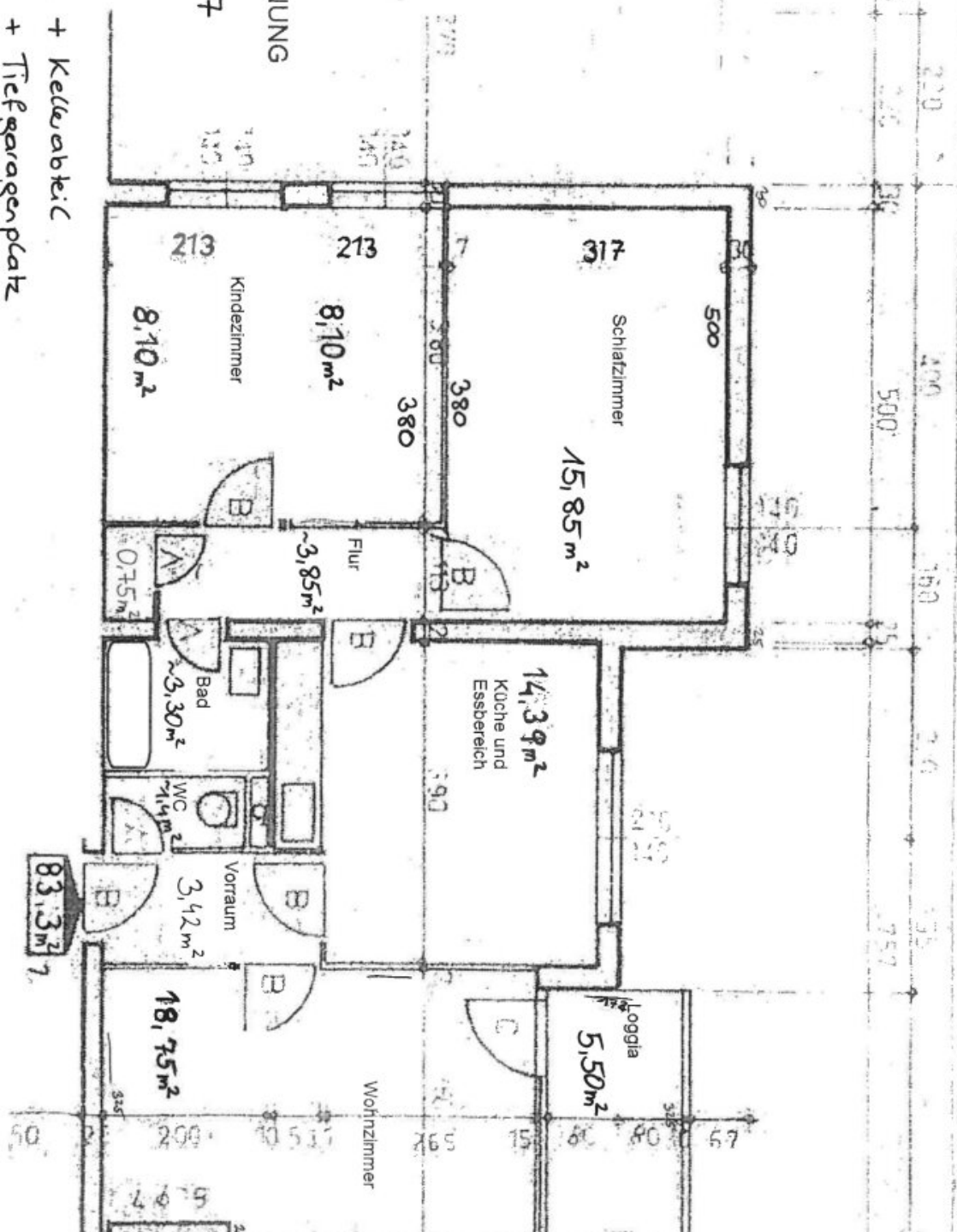




PLANSKIZZE
3-ZIMMERWOHNUNG

Leharstr 11/217

+ Kellerabteil
+ Tiefgaragenplatz



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohngegenden von Linz!
Diese gepflegte,

lichtdurchflutete Wohnung am Froschberg überzeugt mit einem großzügigen Grundriss,
hochwertiger

Ausstattung und einer ruhigen, grünen Umgebung – ideal für Paare, junge Familien oder
Berufstätige mit

Homeoffice.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional: Über den einladenden Vorraum erreichen
Sie die Küche

mit gemütlichem Essplatz – perfekt für gesellige Kochabende. Das helle Wohnzimmer öffnet
sich zur

sonnigen Loggia, die einen idyllischen Blick ins Grüne bietet. Hier lässt sich der Feierabend in
Ruhe

genießen, einem geschützten Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Der private Bereich der Wohnung umfasst ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie
einen

praktischen Abstellraum. Das ruhige Schlafzimmer sowie ein zweites, flexibel nutzbares
Zimmer (als Büro

oder Kinderzimmer) schaffen individuelle Entfaltungsmöglichkeiten. Die intelligente Option zur

Raumteilung **erlaubt sogar die Schaffung eines dritten Schlafzimmers – ein echter
Mehrwert!**

Diese kluge Trennung von Wohn- und Schlafbereich schafft eine angenehme Balance
zwischen Alltag und Rückzug.

Besonders erwähnenswert: **Die Wohnung wurde mit neuen, hochwertigen Internorm
Fenster mit**

Insektenschutz und Rollläden ausgestattet – ein wertvoller Beitrag zu Energieeffizienz,
Schallschutz und

Wohnkomfort.

Ein Tiefgaragenplatz steht zur Verfügung und kann um ca. EUR 15.000 separat erworben werden, ideal für komfortables und sicheres Parken direkt im Haus.

Dank der optimalen Ausrichtung sind alle Räume hell und freundlich – ein Zuhause, das in jeder

Lebensphase überzeugt.

Eine Besichtigung sagt mehr als Worte, vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Termin bei:

Sabine Pickl | Immobilienmaklerin

+43 699 123 884 24

www.immobilien-pickl.at

Sonstiges:

Hinweise: Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und

Flächen, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung

übernehmen. Der guten Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass nur im Abschlussfalle

ein Vermittlungshonorar in der Höhe von 3 % des Kaufpreises bzw. 3 Bruttomonatsmieten (bei Wohnungen

1 bzw. 2 Bruttomonatsmieten) zuzüglich 20 % Ust. für unsere Verdienstlichkeit in Rechnung gestellt wird,

sofern im Angebot nichts anderes vermerkt ist. Dieses Angebot ist freibleibend. Gemäß § 5 Absatz 3

Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass Immobilien Pickl als Doppelmakler tätig ist und

zwischen dem

Vermittler & dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Im Falle der Nichtvorlage des

Energieausweises gemäß EAVG seitens des Verkäufers gilt zumindest eine dem Alter und der Art des

Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Unsere Geschäftsbedingungen /

Impressum sowie unsere Datenschutzerklärung und unsere AGB finden sie auf unserer Homepage unter

www.immobilien-pickl.at. DATENSCHUTZ: Wir machen darauf aufmerksam, dass wir Ihnen möglicherweise

Informationen über gleichwertige Objekte per elektronischer Post zusenden werden. Wenn Sie dies nicht

wollen, geben Sie uns bitte Bescheid!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap