

NEUBAUFEELING im Herzen von Linz – Wohnen mit Domblick



Objektnummer: 7056/154

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	81,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	378.000,00 €
Betriebskosten:	164,67 €
Heizkosten:	107,56 €
USt.:	38,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerald Krentl

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

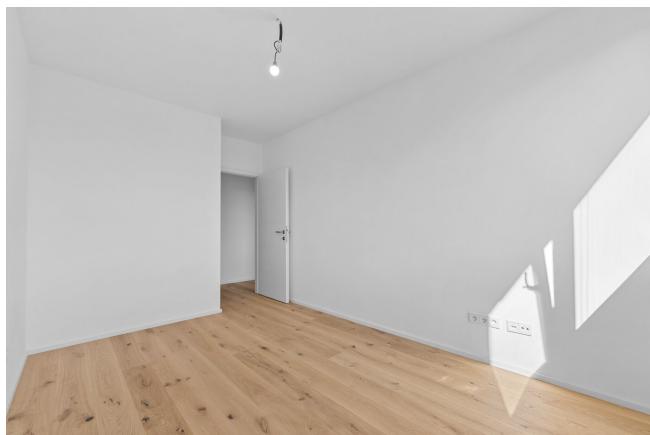


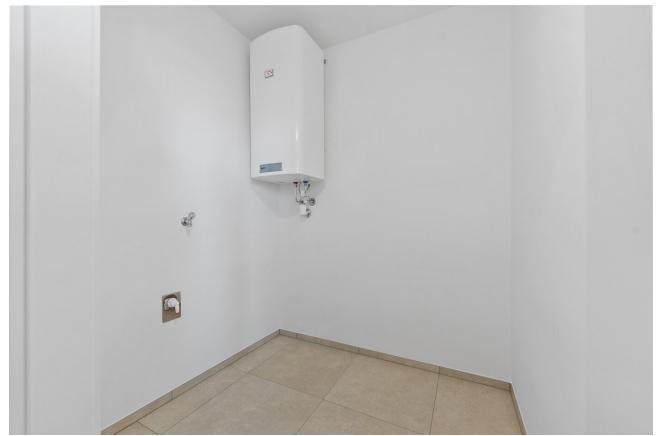


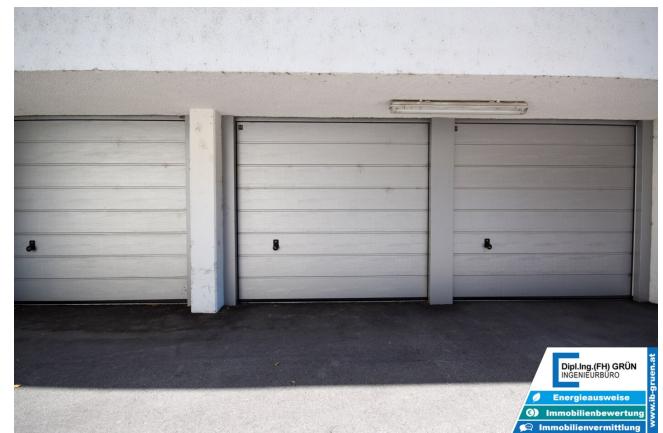
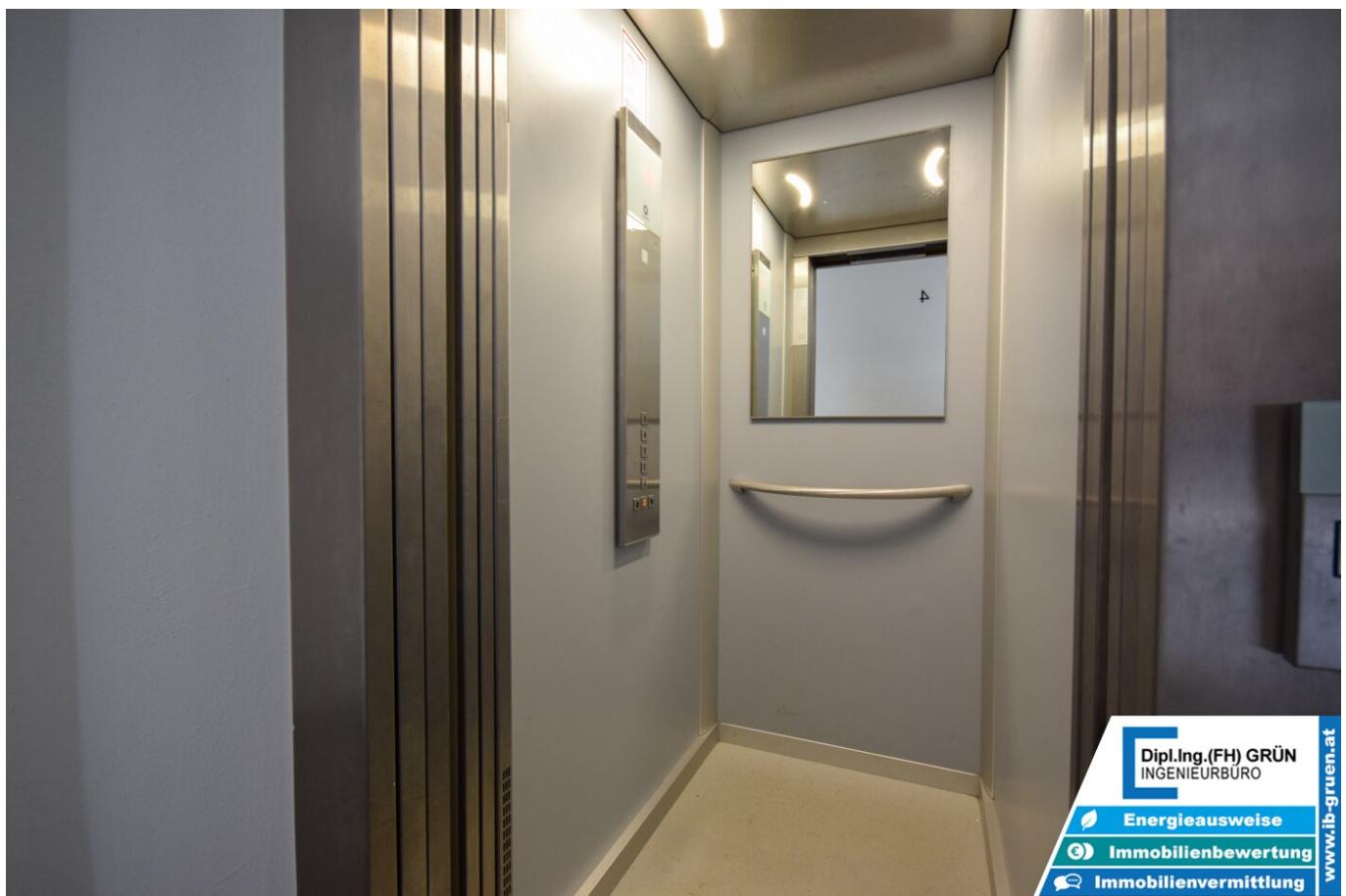




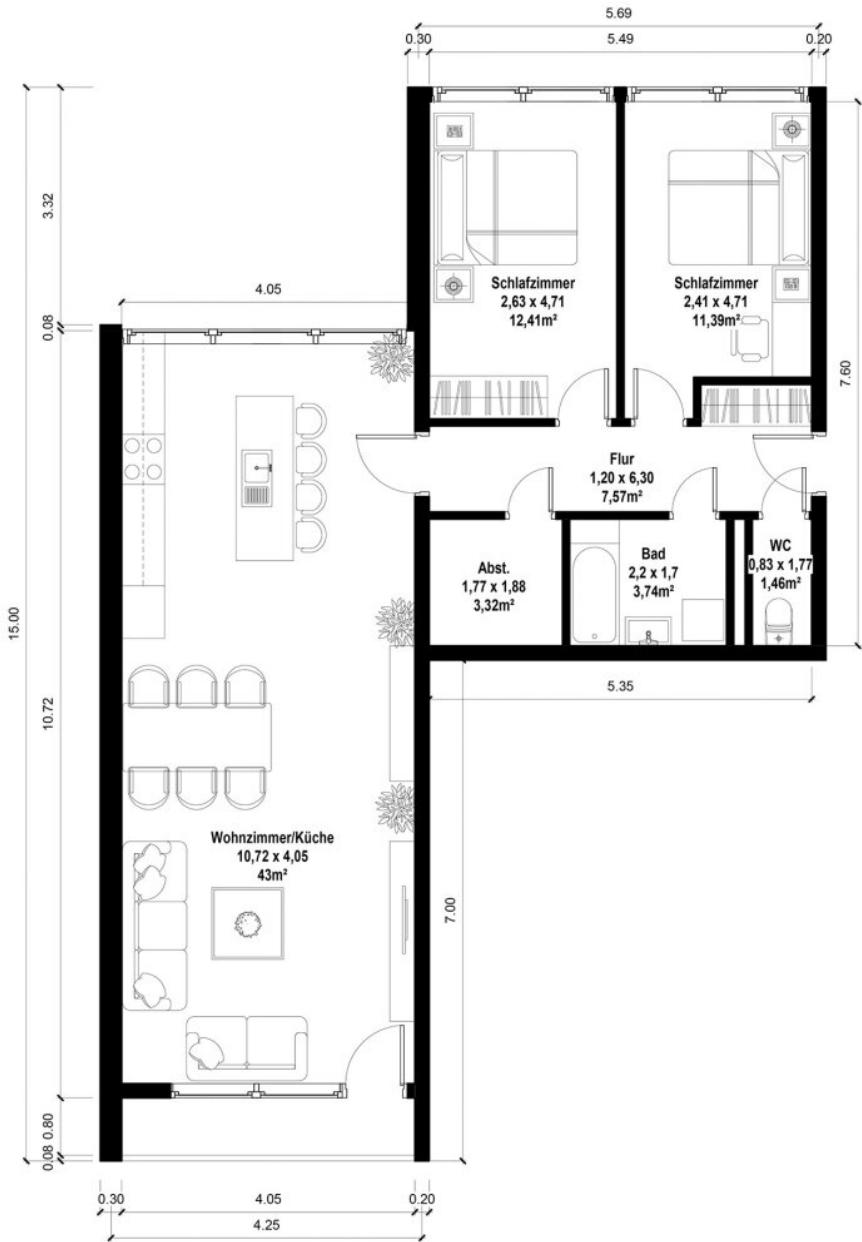












Objektbeschreibung

Diese kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im Stadtzentrum von Linz bietet modernes Wohnambiente mit besonderem Flair.

Auf **81,2 m² Wohnfläche** erwarten Sie ein großzügiger, offener Wohn-Essbereich, **2 Schlafzimmer**, ein stilvolles Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Der **kleine, aber feine Balkon**, der **Blick auf den Linzer Dom** sowie eine **eigene Garage** in **absoluter Innenstadtlage** runden das Angebot perfekt ab.

Highlights der Sanierung:

- Komplette Erneuerung von Elektro- und Wasserinstallation
- Neues Badezimmer, Heizkörper, Wohnungseingangstüre und Innentüren
- Moderne Echtholz-Parkett-Böden in hochwertiger Ausführung
- Neue **DAN-Küche mit Kochinsel**, ausgestattet mit modernen **AEG-Geräten**
- **Hochwertiges Beleuchtungskonzept** (direkt & indirekt) mit LED-Leuchten namhafter Hersteller, **smart steuerbar**

Diese Wohnung überzeugt nicht nur als Traum zum Selbstwohnen, sondern ist auch eine attraktive **Investition in die Zukunft** – insbesondere mit Blick auf die **zukünftig bevorstehende Wertsteigerung durch den neuen Westring**.

Hinweis: Die Einrichtung auf den Bildern (Möbel, Pflanzen, Deko, Teppiche, Vorhänge) wurde digital ergänzt, um die Raumwirkung besser zu zeigen. Die Küche, das Bad und das WC sind selbstverständlich real vorhanden.

Übergabe jederzeit möglich!

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap