

KERNSANIERT – Helle 57 m²-Wohnung mit großem Gemeinschaftsgarten in Top-Lage - Straßenbahn vor der Tür



Objektnummer: 7056/155

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1952
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	218.000,00 €
Betriebskosten:	94,86 €
Heizkosten:	38,75 €
USt.:	17,24 €
Provisionsangabe:	

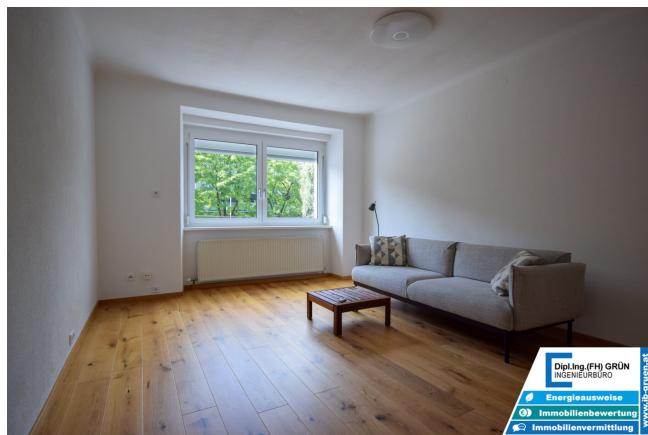
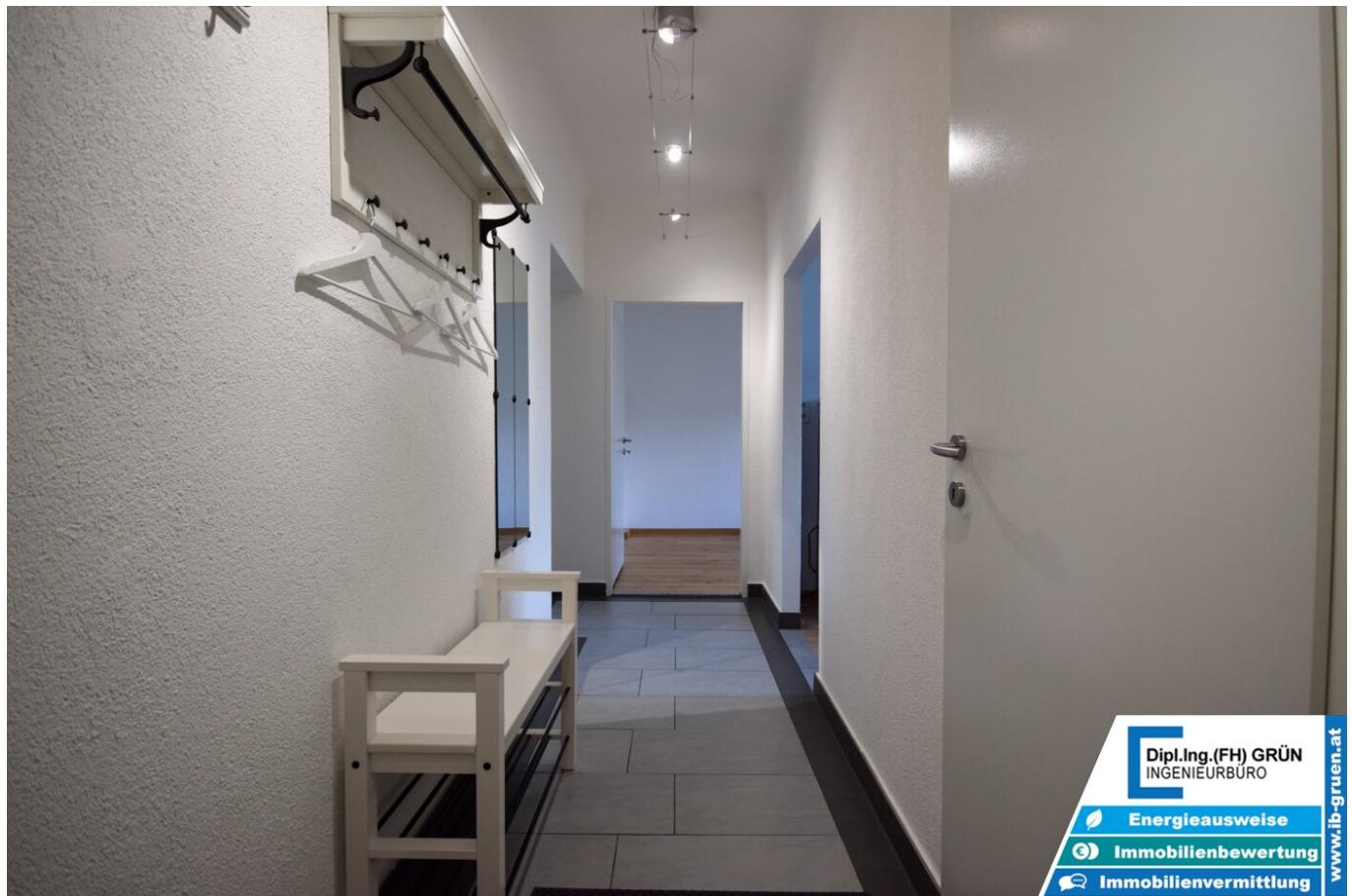
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

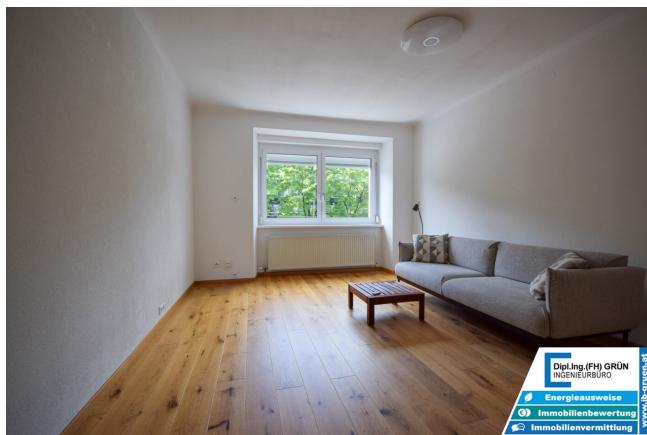
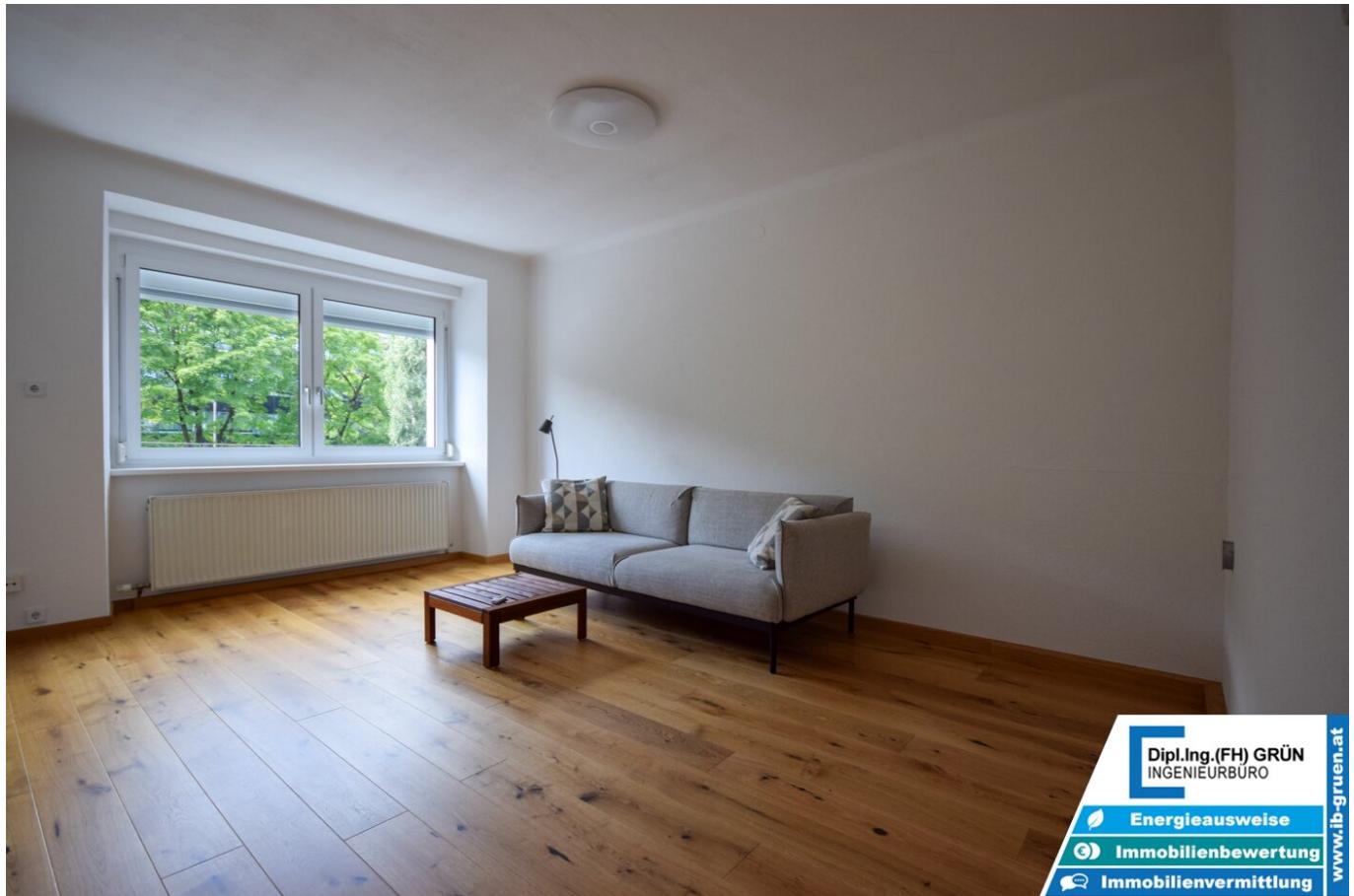
Ihr Ansprechpartner

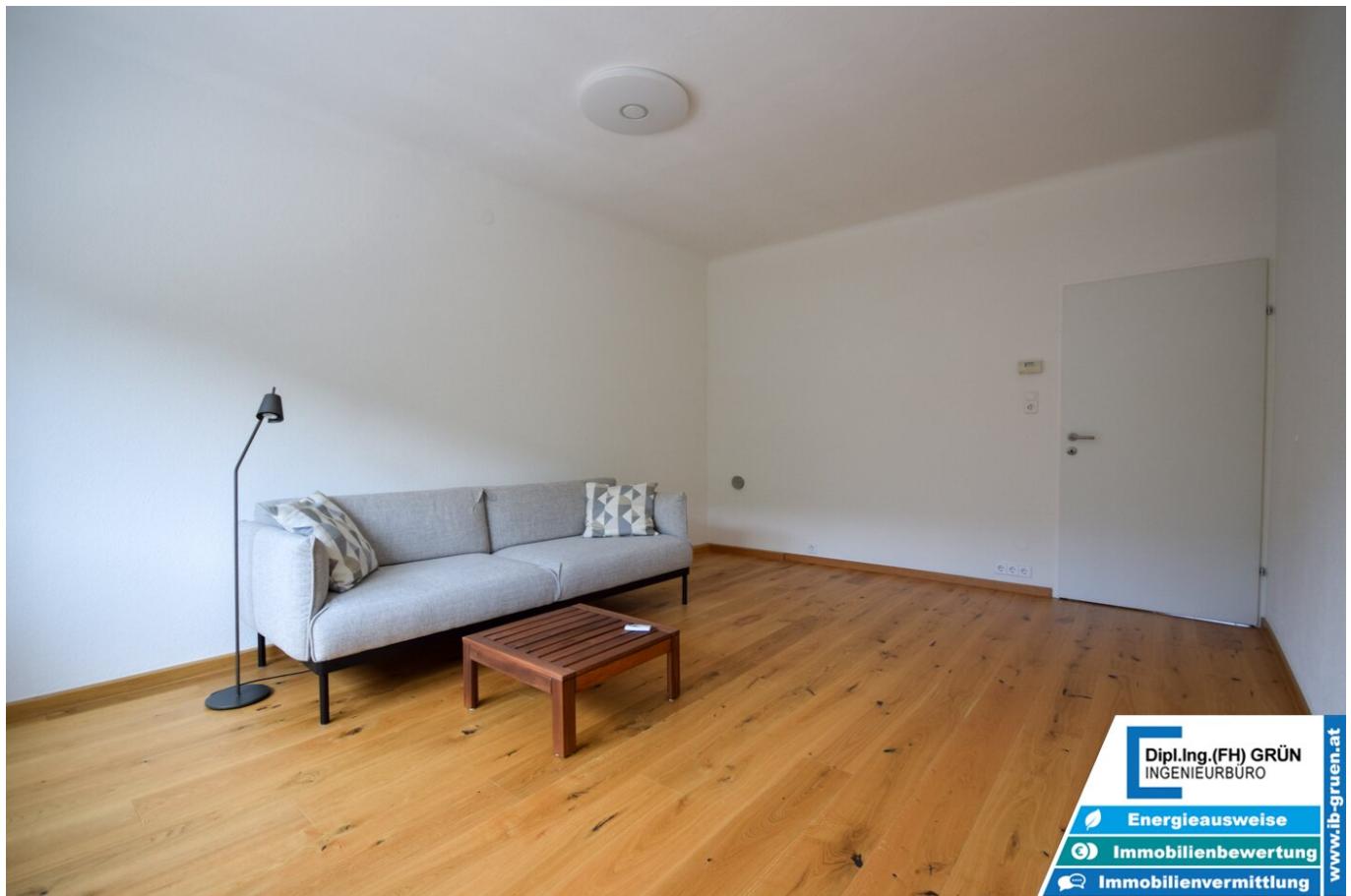


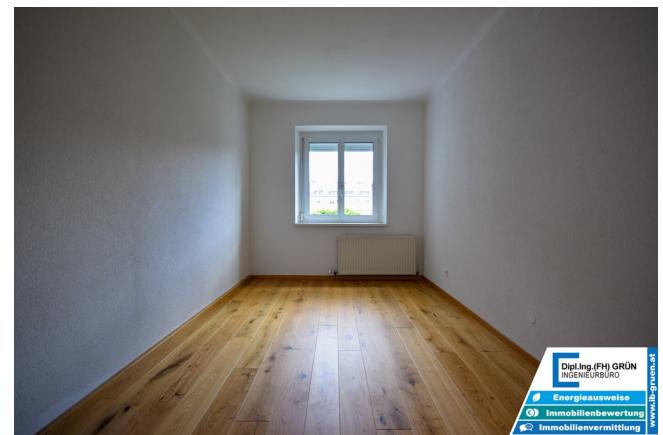
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

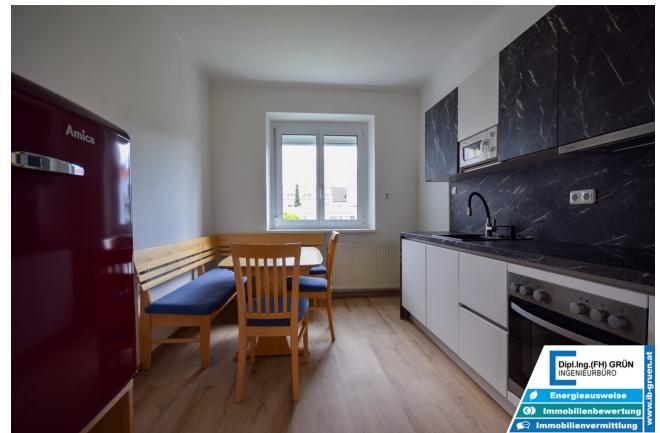
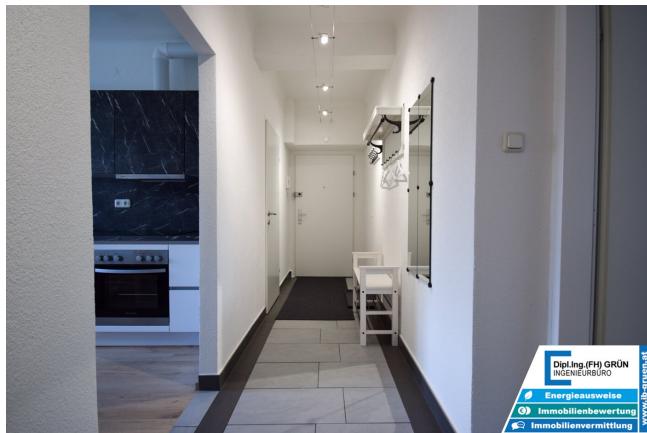
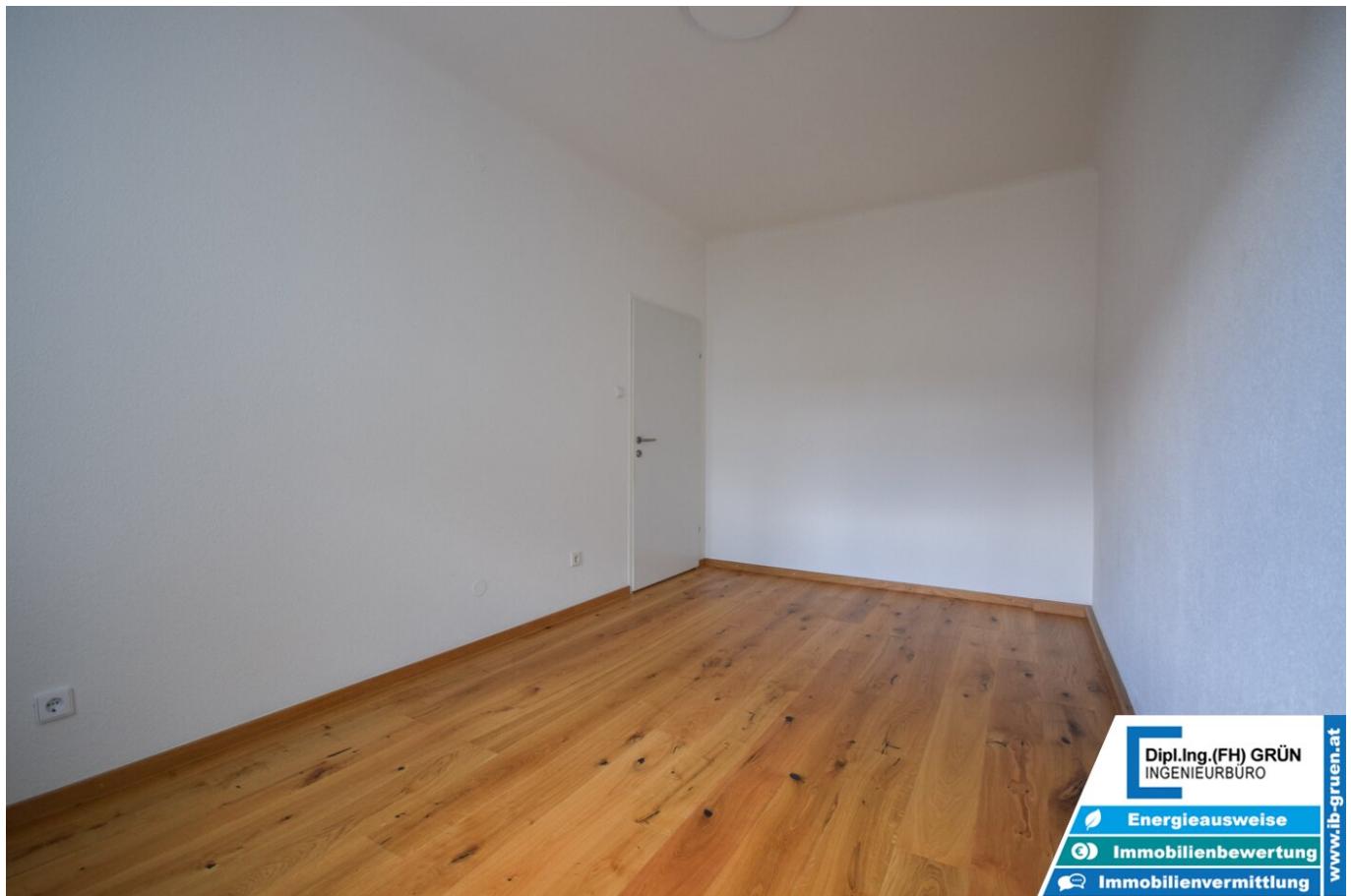
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45

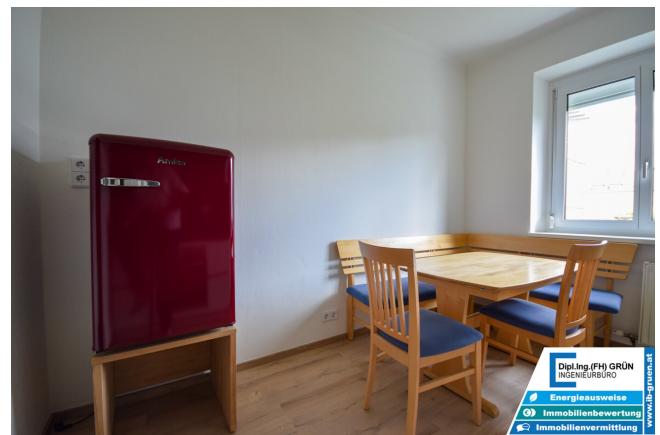
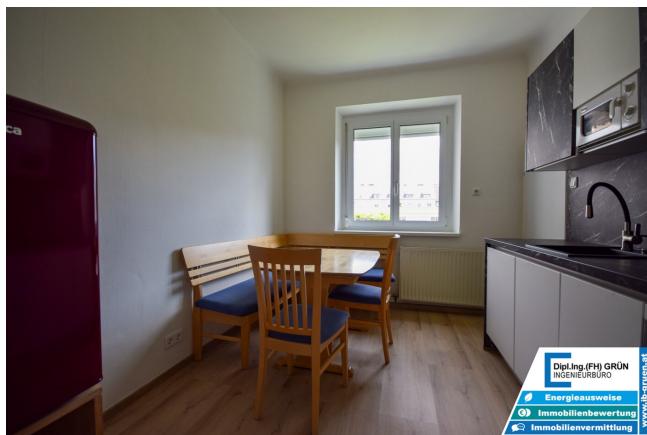


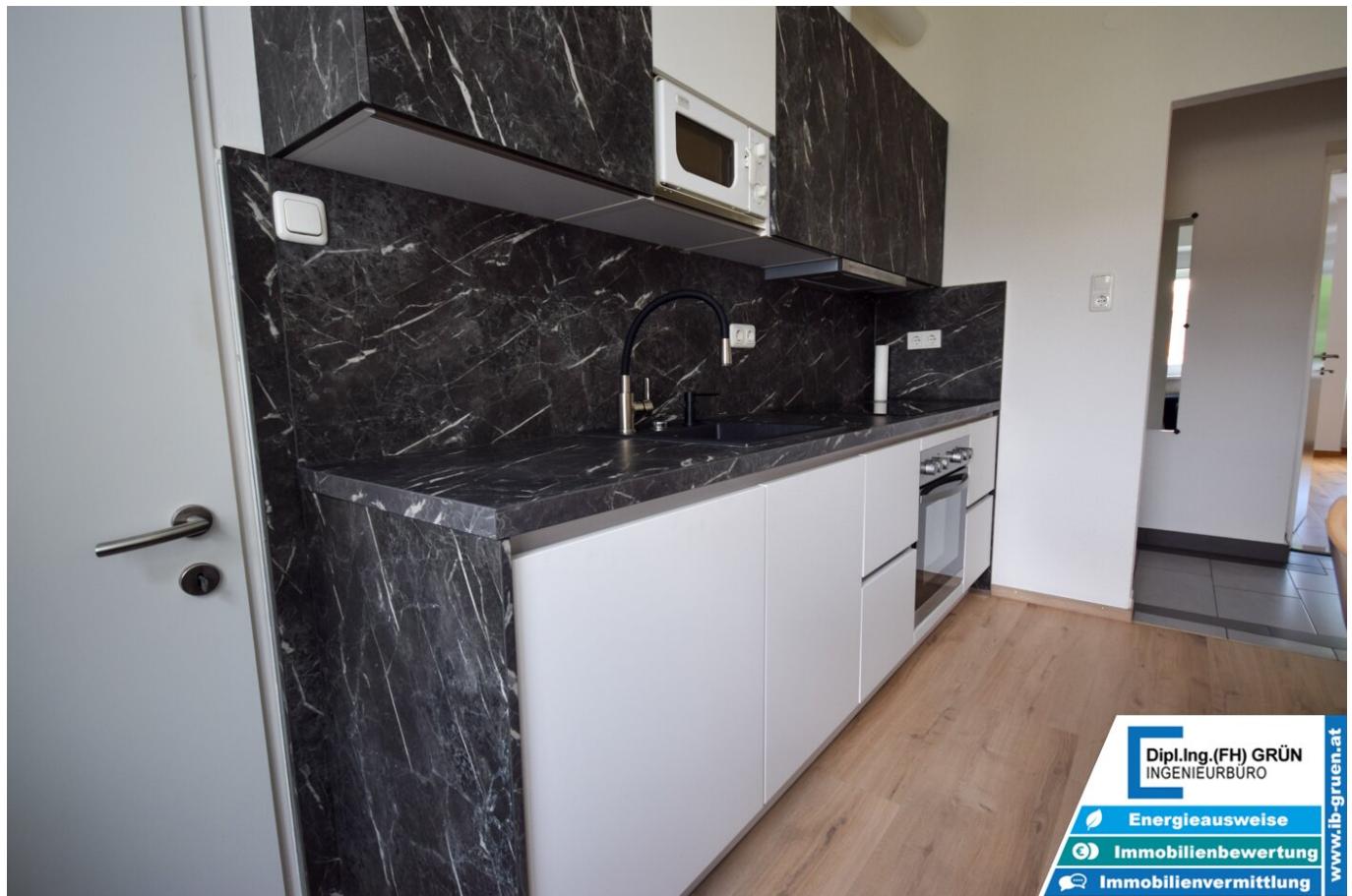








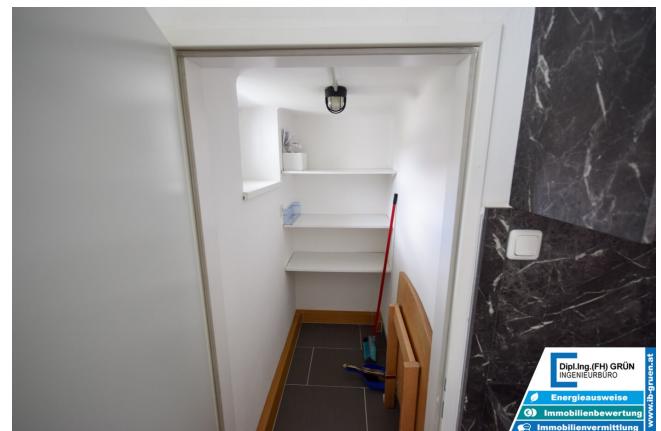




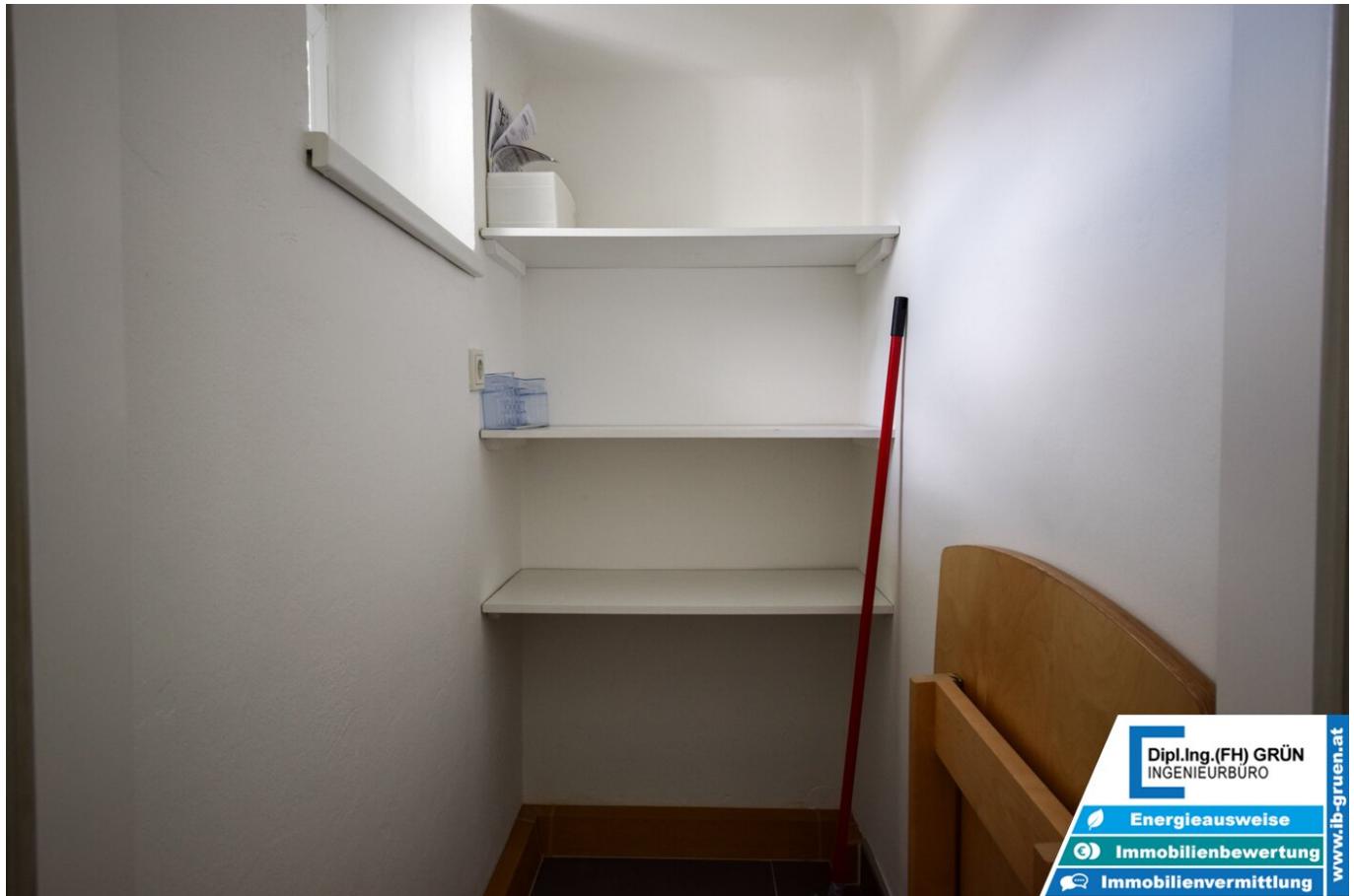
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

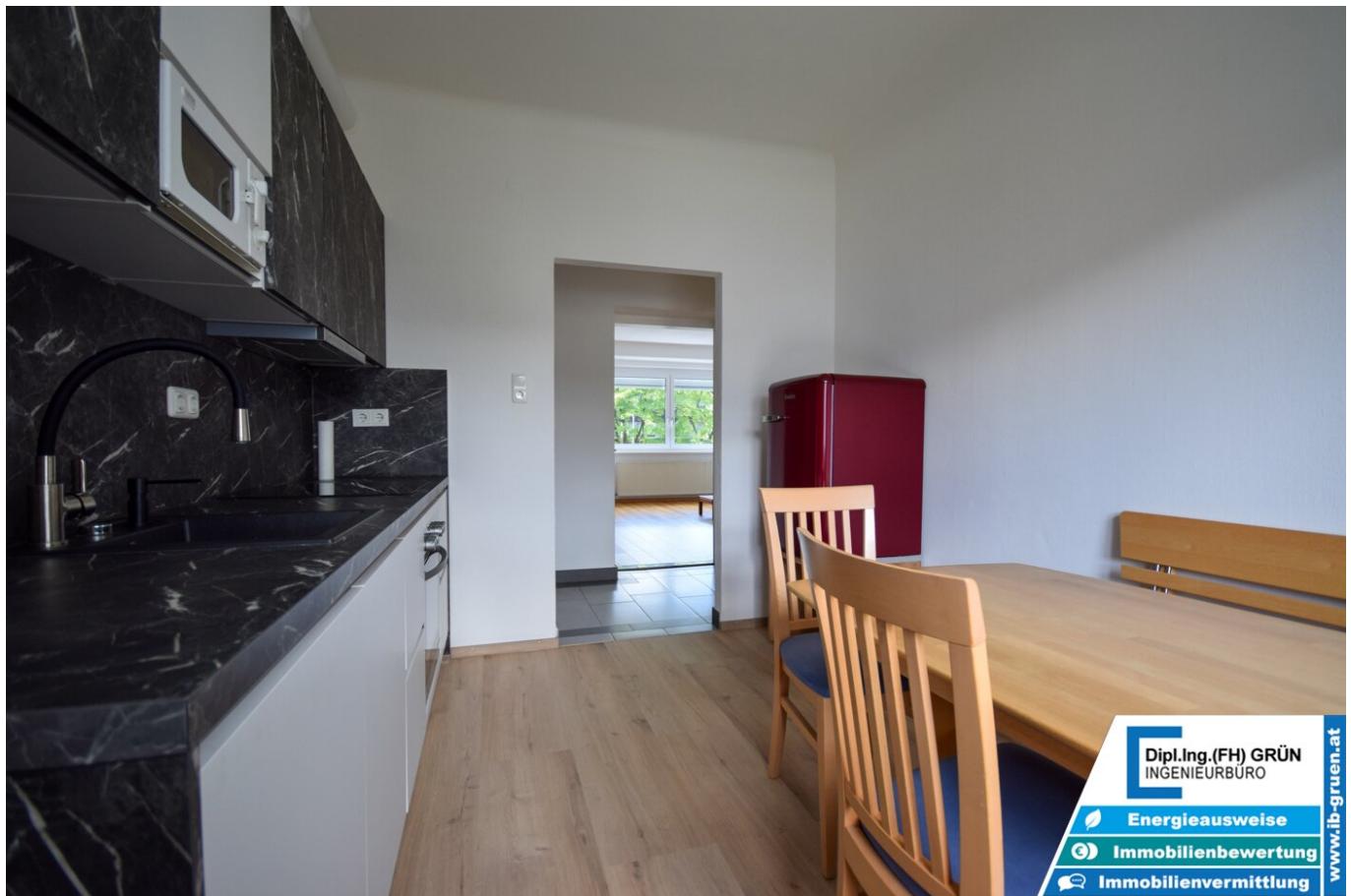
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



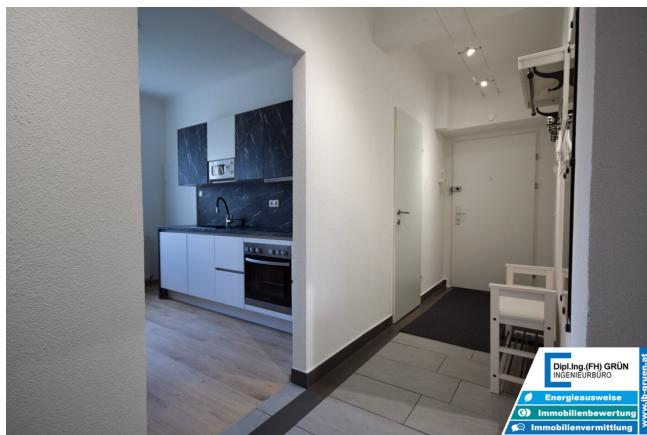
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

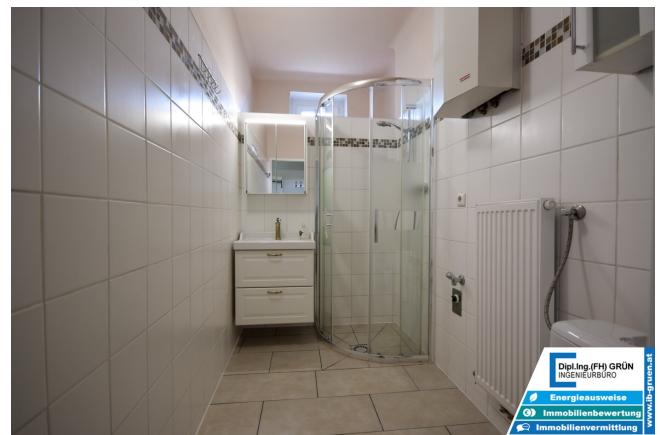
Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

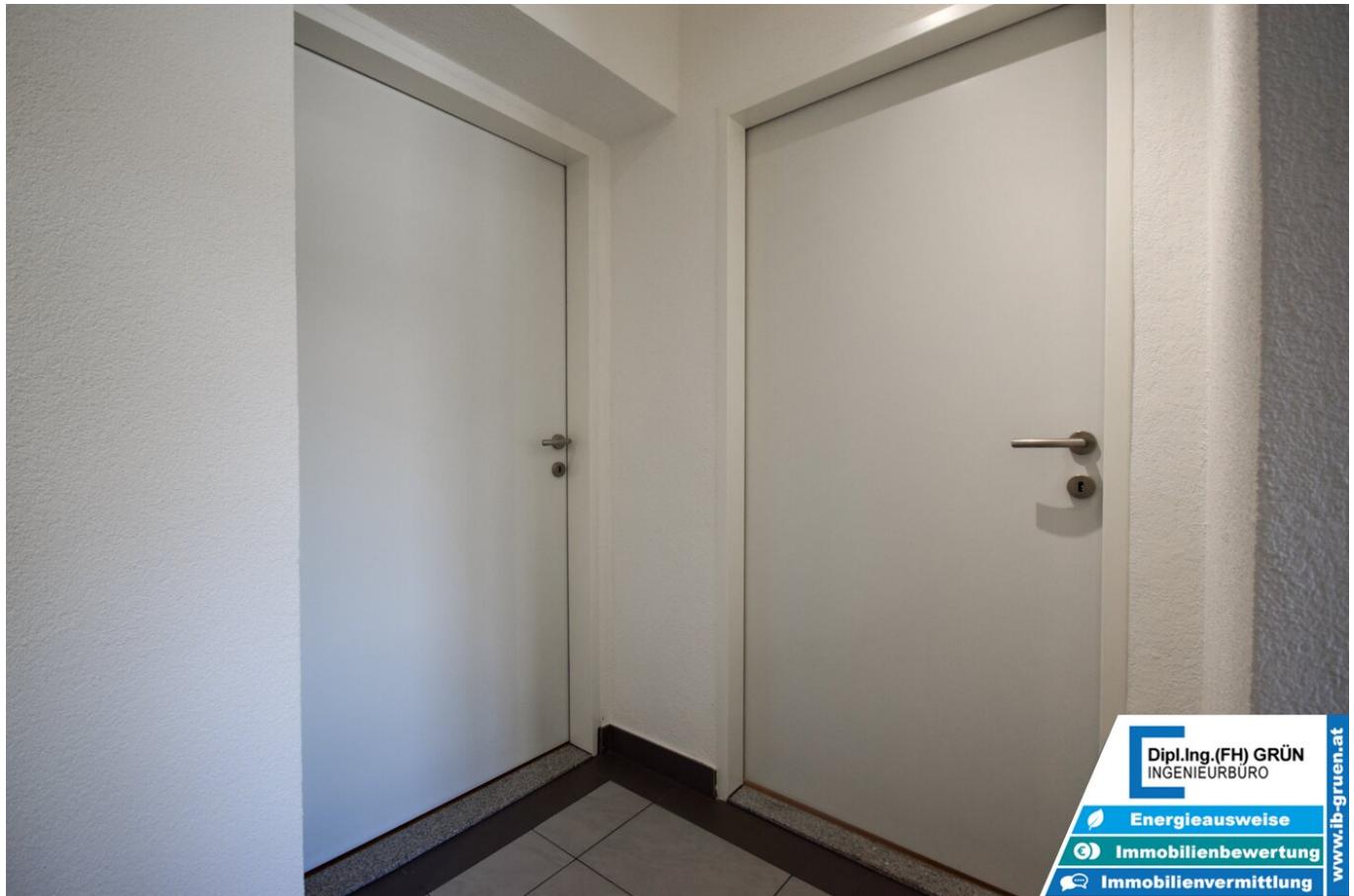
www.ib-gruen.at

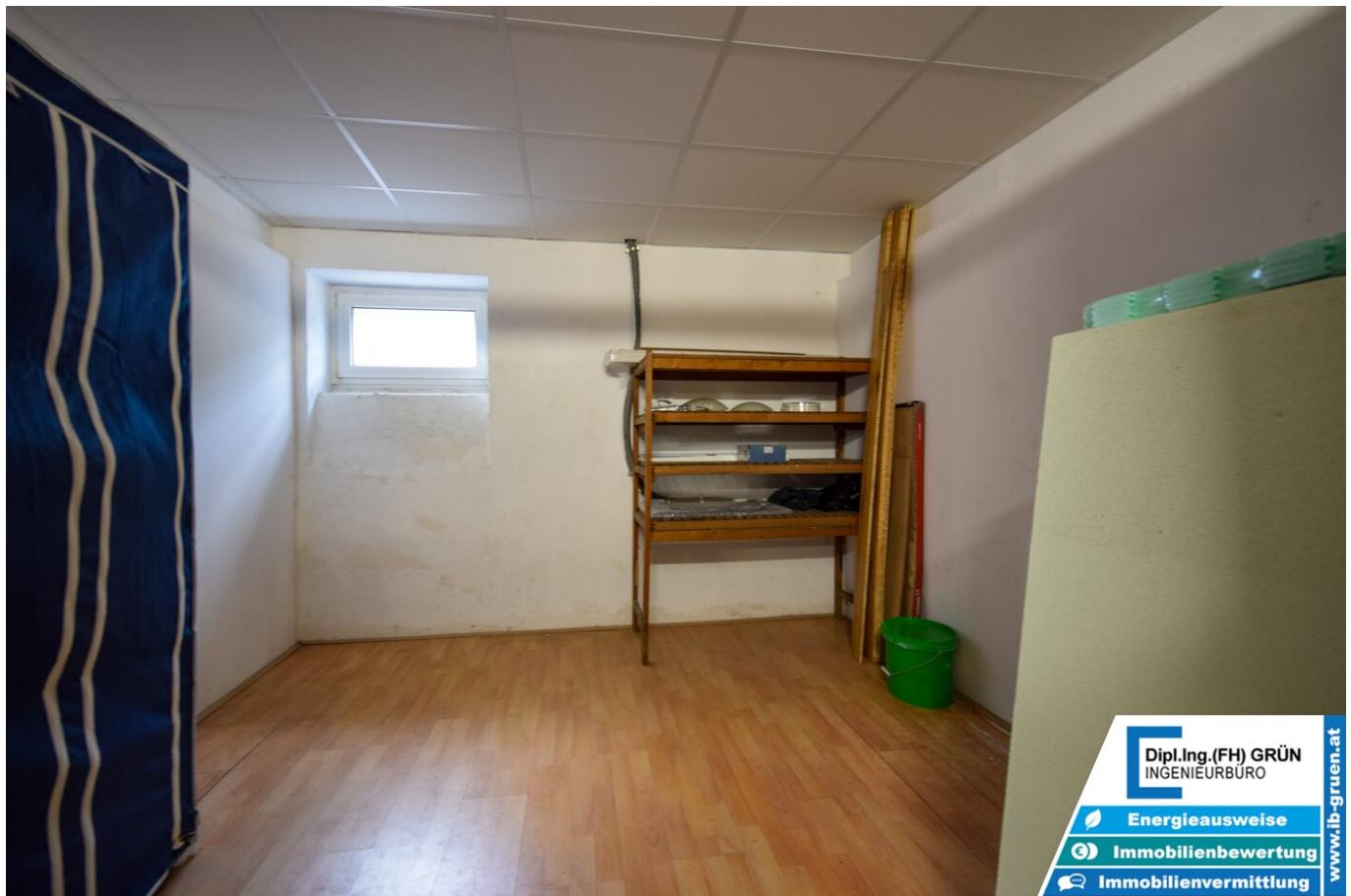


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at









Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

 **Energieausweise**

 **Immobilienbewertung**

 **Immobilienvermittlung**

www.ib-gruen.at



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **komplett kernsanierte** Wohnung mit **57 m²** im **1. Stock** eines **kleinen Wohnhauses mit nur 8 Parteien** entlang der Wiener Straße.

Neben der sehr guten Infrastruktur überzeugt die Anlage durch einen **ruhigen, weitläufigen Gemeinschaftsgarten mit separatem Zugang**.

Durch die Straßenbahnhaltestelle direkt vor der Tür, eignet sich die Wohnung auch perfekt für Studenten.

Das Wohnhaus

Kleines, ruhiges Haus mit **nur 8 Eigentumswohnungen** und angenehmer Eigentünergemeinschaft. Die Beheizung erfolgt **effizient über Fernwärme** (Heizkörper). In den letzten Jahren wurde die Anlage **intensiv saniert** und präsentiert sich entsprechend gepflegt: **gedämmte Fassade, isolierte oberste und unterste Geschossdecke sowie hochwertige 3-fach verglaste Fenster** sorgen für **hervorragende Energiewerte – vergleichbar mit Neubaustandard** – und ein behagliches Wohnklima.

Wohnfläche & Aufteilung

Helle, gut geschnittene Einheit mit separater Küche sowie Badezimmer. Trotz Lage an der Wiener Straße ist die Wohnung dank der neuen Fenster **sehr ruhig; Rollläden** an allen Fenstern sorgen zusätzlich für Lärmschutz und Verdunkelung.

Garten & Zugang

Der großzügige Gemeinschaftsgarten wird derzeit wenig genutzt und ist von hinten **komfortabel mit dem Fahrrad oder Motorrad** erreichbar.

Stauraum & Gemeinschaftsräume

Zur Wohnung gehört ein sehr großer **privater Kellerraum mit ca. 12 m²**. Zusätzlich steht eine **gemeinschaftliche Waschküche** (Waschen & Trocknen) zur Verfügung.

Fazit

Hochwertig **kernsanierte** Wohnung im **1. Stock** – **energetisch auf Neubauniveau**, mit großem Garten und hervorragender Anbindung.

Vereinbaren Sie gerne einen **Besichtigungstermin!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap