Urban Chic auf zwei Ebenen



Objektnummer: 6013/884

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1955
Wohnfläche:	172,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	519.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

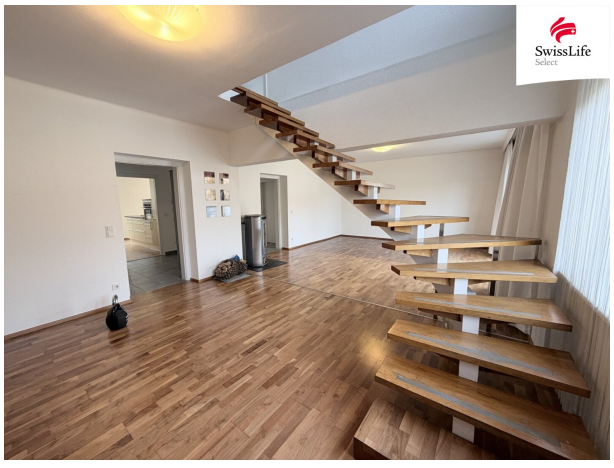


Ivana Ozanic

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

T +436764495792

























Objektbeschreibung

Ein Zuhause für Menschen mit Stil und Anspruch

Diese **Maisonettewohnung mit ca. 172 m² Wohnfläche** ist kein gewöhnliches Zuhause – sie ist ein Statement. Ein Rückzugsort über den Dächern von Linz, geschaffen für Menschen, die Weitblick schätzen und Qualität lieben.

Über zwei Ebenen verteilt, verbindet dieses Zuhause Großzügigkeit, Privatsphäre und modernes Design zu einem harmonischen Ganzen. Im unteren Bereich erwartet Sie ein weitläufiger **Wohn?Essbereich mit offener Küche**, ausgestattet mit hochwertigen Materialien, edlem **Parkettboden** und einem flexiblen Raumkonzept, das Ihre persönliche Note erlaubt.

Das großzügige Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum Innenhofseitig gelegenen Balkon bietet reichlich Platz.

Im oberen Geschoss stehen drei weitere Räumlichkeiten zur Verfügung – flexibel nutzbar als Galerie, Büro, Kinder- oder Gästezimmer. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer mit integriertem, begehbarem Kleiderschrank.

Die großflächigen Fensterfronten lassen die Räume in Licht baden.

Das absolute Highlight: der **ca. 44 m² großen Dachterrasse**. Hier erleben Sie laue Sommerabende mit Freunden, entspannte Stunden mit einem Glas Wein oder einen Sonnenaufgang mit Kaffee und Aussicht – Ihr privates Stück Linz-Himmel.

Ausstattung & Highlights:

? ca. 172 m² Wohnfläche über zwei Ebenen

? Dachterrasse ca. 44 m² + Balkon ca. 6 m²

? Offene Wohnküche | Parkett | hochwertige Materialien

? Klimaanlage | Kamin | Fernwärme

? Zwei WCs | Bad mit Fenster

? eigene separate Garage (Preis € 20.000 VB) / & Kellerabteil

? Ruhige Wohnlage mit gleichzeitig urbanem Flair

Lage – exklusiv wohnen im Herzen von Linz

Die **Kellergasse** bietet das Beste aus zwei Welten: eine ruhige Wohnstraße mit angenehmer Nachbarschaft und gleichzeitig die Nähe zum pulsierenden Stadtzentrum von Linz.

Hier genießen Sie Lebensqualität pur – Spaziergänge entlang der Donau, kulturelle Vielfalt, ausgezeichnete Gastronomie und hervorragende Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Minuten.

Öffentliche Verkehrsanbindungen, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote liegen praktisch vor der Haustür. Die Verbindung zur Autobahn sorgt außerdem für eine optimale Erreichbarkeit.

Kurz gesagt: **ein Standort, der urbanes Leben und Ruhe perfekt verbindet – mitten in Linz, aber mit dem Gefühl, ganz oben zu sein.**

? **Diese Maisonette ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Lebensgefühl.**

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau!

? **Ansprechpartnerin:**

Ivana Ozanic

Swiss Life Select Österreich

? ivana.ozanic@swisslife-select.at

? +43 676 4495792

Allgemeine Hinweise

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/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

**Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen **stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 4495792 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein

Anfragemail an ivana.ozanic@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website www.swisslife-select.at/immobilien, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

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!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberater:innen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap