

## Großzügige & stilvolle Maisonette mit sonniger Dachterrasse



  
SwissLife  
Select

Großzügige & stilvolle Maisonette mit  
sonniger Dachterrasse



Ansprechpartner  
**Ivana Ozanic**

**Objektnummer: 6013/884**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Wohnfläche:</b>	172,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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  
4,5



Bäder  
1



WC  
2



Freiflächen  
50 m<sup>2</sup>



Fläche  
172 m<sup>2</sup>







SwissLife  
Select



SwissLife  
Select



SwissLife  
Select





Ansprechpartner  
**Ivana Ozanic**

[ivana.ozanic@swisslife-select.at](mailto:ivana.ozanic@swisslife-select.at)  
 +43 676 4495792

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Linz, nur wenige Schritte von der Innenstadt entfernt, befindet sich diese großzügige Maisonette-Wohnung. Sie verbindet modernes Wohngefühl mit urbanem Komfort und bietet dank traumhafter Dachterrasse und tollem Grundriss ein hohes Maß an Wohnqualität.

Die Wohnung liegt im 2.OG eines Mehrparteienhauses (kein Lift), sie erstreckt sich mit rund 172m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche über zwei Ebenen und schafft mit ihrer offenen Raumaufteilung eine helle, einladende Atmosphäre.

Im unteren Geschoss lädt eine offene Küche mit viel Platz für das Esszimmer zum Kochen und Beisammen sein ein. Auch 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.

Das Highlight ist die große, sonnige Dachterrasse, die reichlich Platz für Entspannung oder gesellige Abende im Freien bietet.

Aufgrund der zentralen Lage sind natürlich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Umgebung. Fußläufig erreichbar sind auch das Musiktheater, das Landestheater sowie die Donaupromenade und die Landstraße. Der nahegelegene Bauernberg bietet Erholung im Grünen mitten in der Stadt.

Straßenbahn- und Buslinien sind nur wenige Minuten entfernt. Auch Hauptbahnhof ist fußläufig in nur rund 10 Minuten erreichbar. Dank der zentralen Lage sind wichtige Verkehrsachsen sowie die Autobahn in kurzer Fahrzeit zu erreichen.

Optional kann ein Garagenstellplatz in unmittelbarer Nähe zusätzlich erworben werden.

Überzeugen Sie sich selbst & 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](mailto: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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <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