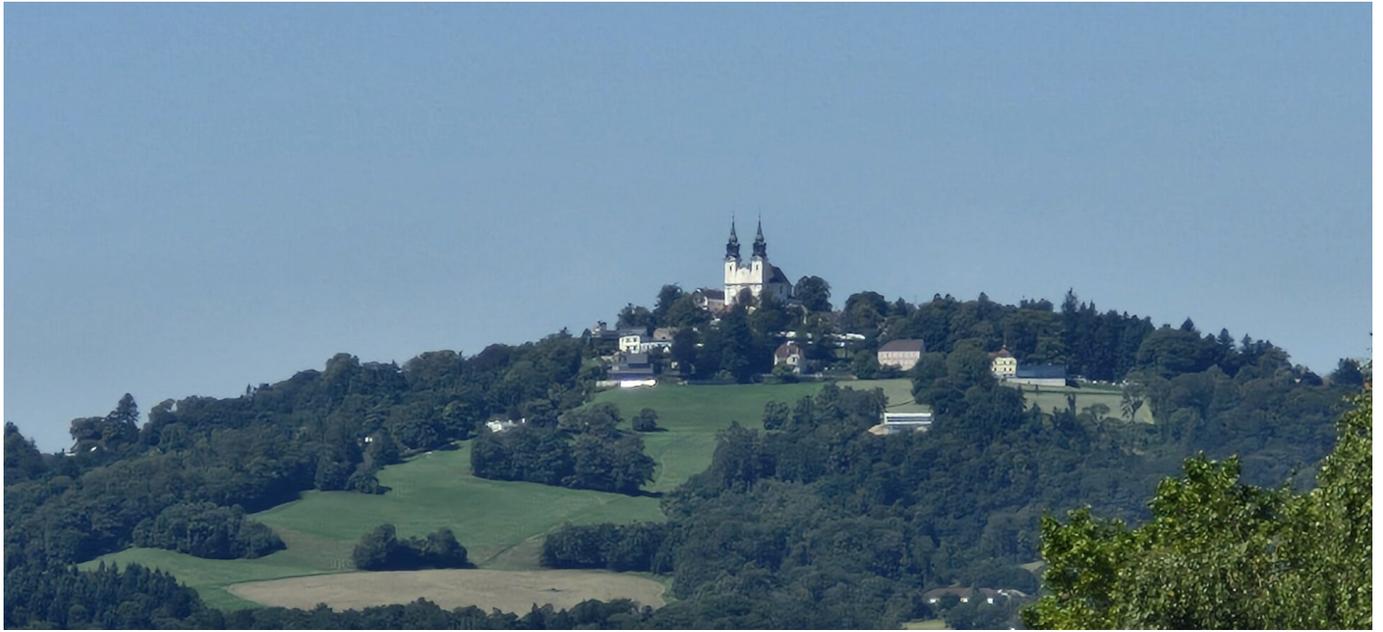


**Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Uni-Nähe,  
Ruhelage !!!**



**Objektnummer: 339**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Figl-Straße 36
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,15 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	90,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	5,57 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	122,14 €
Heizkosten:	32,22 €
USt.:	20,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



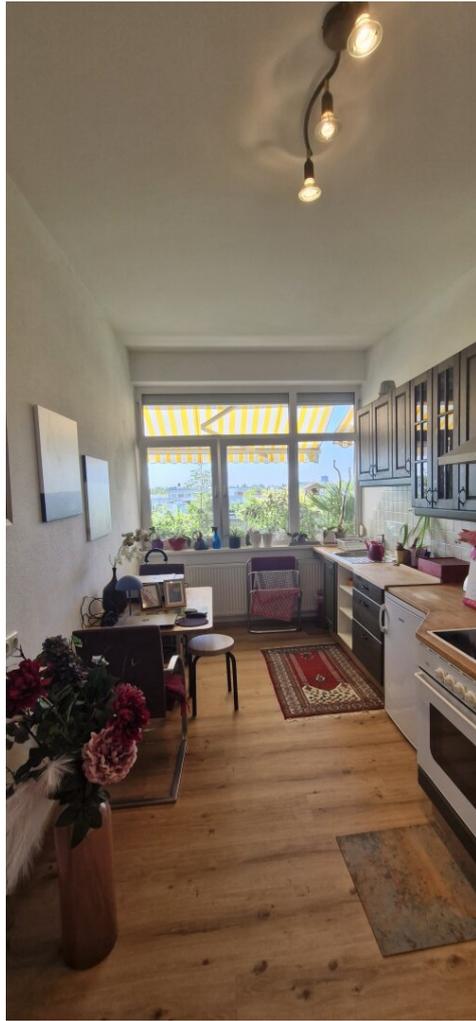
Mag. Michael Schwarzl



















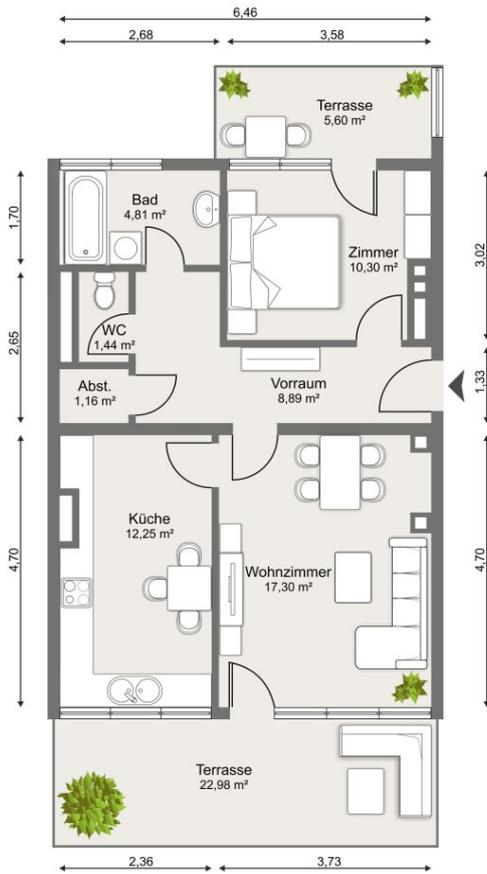


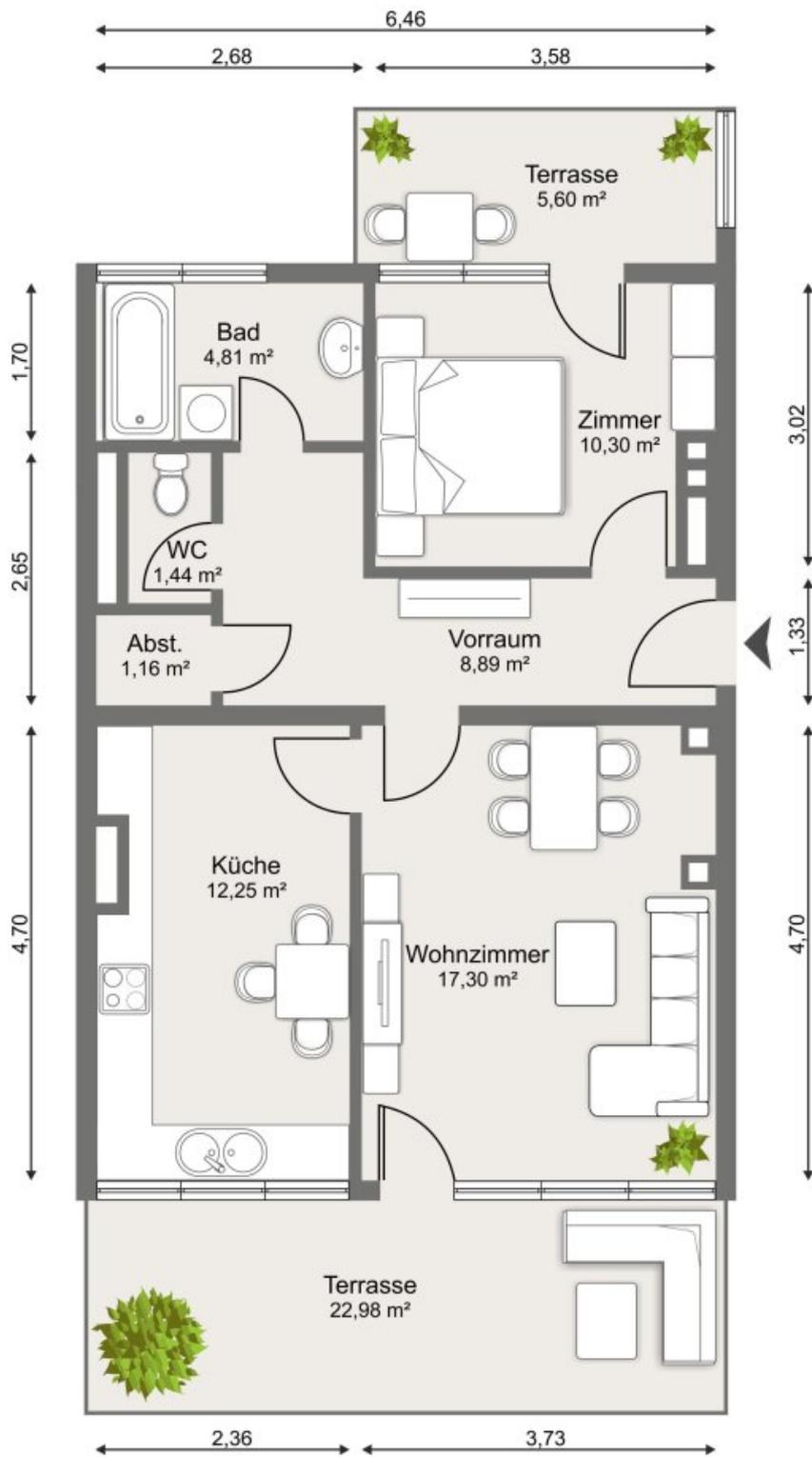












## Objektbeschreibung

### Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen in Top-Lage – 4040 Linz, Leopold-Figl-Straße 38, Top B 4 1

Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet auf ca. **56 m<sup>2</sup> Wohnfläche** höchsten Wohnkomfort und ein durchdachtes Raumkonzept. Ein besonderes Highlight sind die **zwei großzügigen Terrassen**, die zu entspannten Stunden im Freien einladen und den Wohnraum ideal erweitern.

Die Wohnung verfügt über:

- ca. **56 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur Terrasse
- **separates Schlafzimmer**
- **Bad und WC getrennt**
- praktisches **Kellerabteil**
- **Tiefgaragenplatz** im Haus

### Lage & Infrastruktur

Die Leopold-Figl-Straße zählt zu den beliebtesten Wohngegenden in Linz-Urfahr. Sie profitieren hier von einer **ruhigen Wohnlage** mit viel Grün und gleichzeitig von einer **erstklassigen Infrastruktur**:

- Straßenbahn- und Busanbindung in wenigen Gehminuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Ärzte und Schulen in unmittelbarer Nähe
- die **Johannes Kepler Universität Linz** ist nur wenige Minuten entfernt
- zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten (Donauradweg, Pleschinger See, Pöstlingberg)

**Highlights auf einen Blick:**

- Dachgeschosswohnung mit besonderem Charme
- zwei großzügige Terrassen mit viel Sonnenlicht
- Tiefgaragenplatz & Kellerabteil
- Ruhelage in Urfahr, dennoch perfekt angebunden
- ideale Nähe zur Universität Linz

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger, die das urbane Leben mit Ruhe und hoher Lebensqualität verbinden möchten. Mit wenig Aufwand lässt sich die Wohnung für eine 2er WG adaptieren. Der Lift führt bis in den 3. Stock.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <400m

Apotheke <350m

Krankenhaus <3.050m

Klinik <3.275m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m

Schule <300m

Universität <600m

Höhere Schule <3.225m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <2.475m

**Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <600m

Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <3.650m

Autobahnanschluss <350m

Flughafen <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap