

**Sanierungsbedürftig, aber voller Möglichkeiten –  
4,5-Zimmer Wohnung in Linz-Urfahr**



**Objektnummer: 7834/235**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	73,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	19,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 97,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	184.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,51 €
<b>USt.:</b>	14,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz







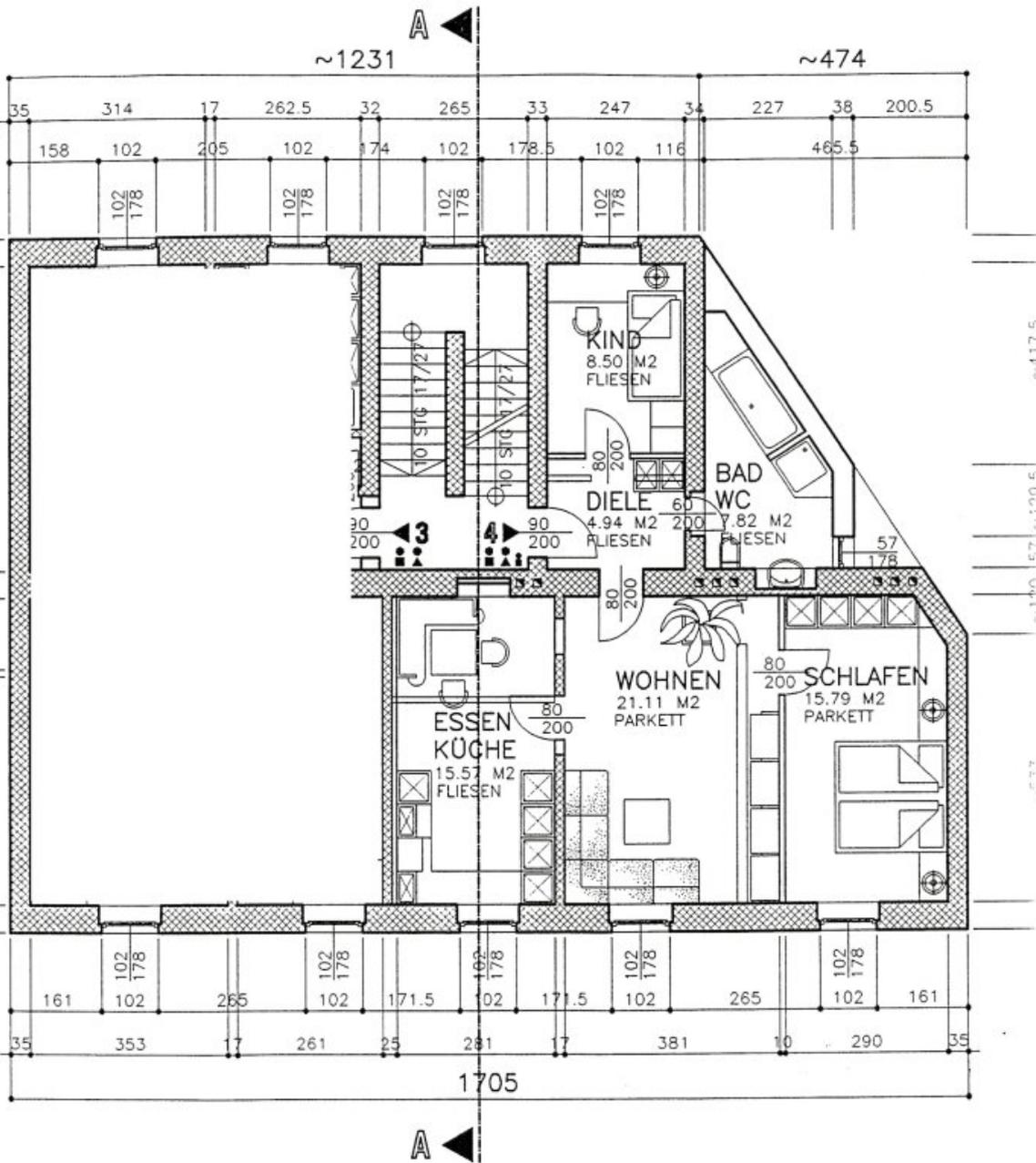








Die vorliegende Planskizze dient der groben Orientierung und kann vom Ist-Stand abweichen.  
Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.



TOP 3 63,83 M2  
 TOP 4 73,73 M2

1. OBERGESCHOSS

M = 1:100

## Objektbeschreibung

Am **Auberg** in Linz-Urfahr gelegen, bietet diese Altbauwohnung eine spannende Gelegenheit für alle, die Raum für eigene Ideen suchen. Mit rund **74 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **4,5 Zimmern** eröffnet sich hier viel Potenzial – sei es als großzügige Familienwohnung, als WG mit mehreren Schlafzimmern oder als Wohnraum mit Homeoffice.

Durch die clevere Raumaufteilung bietet die Wohnung eine **überdurchschnittlich gute Nutzbarkeit** – deutlich mehr Wohnqualität und Flexibilität, als man bei dieser Größe erwarten würde. Die Aufteilung ist vielseitig: **eine Wohnküche, bis zu drei Schlafzimmer**, ein Badezimmer, Vorraum sowie ein zusätzliches kleines Zimmer, das sich gut als Büro oder Gästezimmer eignet.

Die Wohnung ist derzeit **komplett sanierungsbedürftig** und wartet auf eine liebevolle Modernisierung. Wer bereit ist, Hand anzulegen, kann hier ein echtes Schmuckstück schaffen. Die Fenster wurden bereits saniert. Beheizt wird aktuell über Gas, ein **Fernwärmeanschluss liegt direkt vor der Wohnungstür** und kann bei Bedarf unkompliziert nachgerüstet werden.

Praktisch sind auch die Nebenräume: Ein **großes Kellerabteil mit Wasser- und Stromanschluss** gehört zur Wohnung, außerdem kann der begrünte Innenhof mitgenutzt werden. Parkplätze gibt es keine fixen, jedoch ist das **Parken vor dem Haus problemlos möglich**, da es keine Kurzparkzone gibt.

Die Lage am Auberg verbindet städtisches Wohnen mit guter Infrastruktur und Grünruhelage. Supermarkt, Bäckerei und Straßenbahn sind nur wenige Minuten entfernt, auch die Universität sowie die Innenstadt sind schnell erreichbar.

*\*Die dargestellten Bilder sind Visualisierungen und dienen lediglich als Beispiel. Sie können von den tatsächlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten abweichen.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap