

**Großzügige u helle 4- Zimmer-Wohnung mit ca 107m<sup>2</sup>  
(Penthouse-Etage) - mega Ausblick!**



Lage im Wohnhaus

**Objektnummer: 7879/293**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	112,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	221.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,10 €
<b>Heizkosten:</b>	77,07 €
<b>USt.:</b>	33,75 €

## Ihr Ansprechpartner

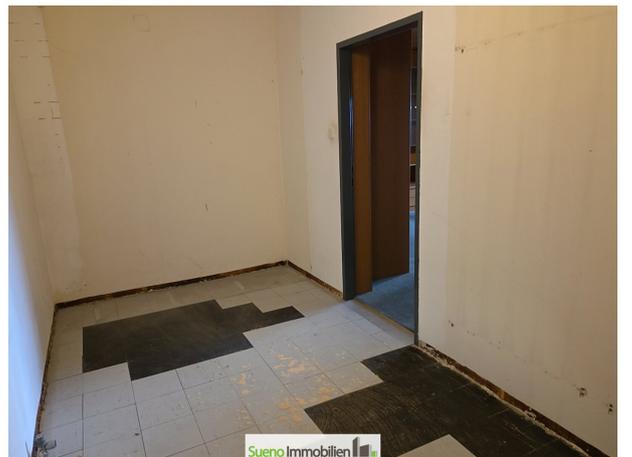


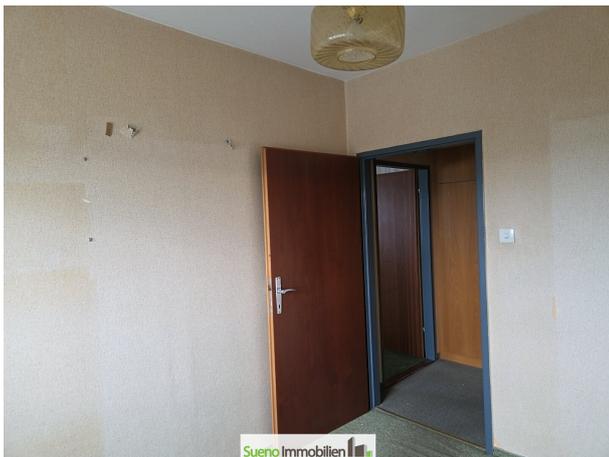
**Dr. Georg Traunwieser**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 660 6572707  
H +43 660 6572707

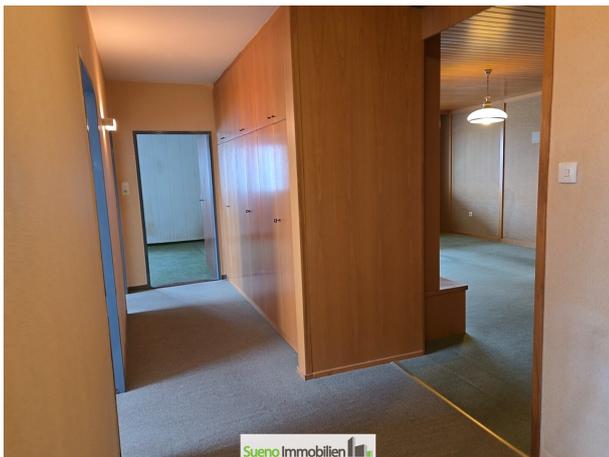








Sueno Immobilien



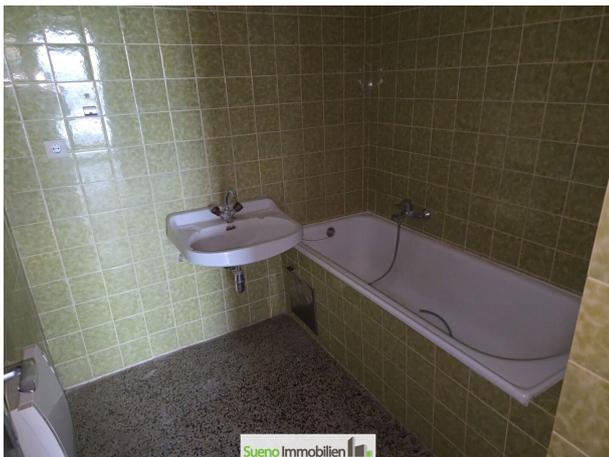
Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien

Sueno Immobilien  

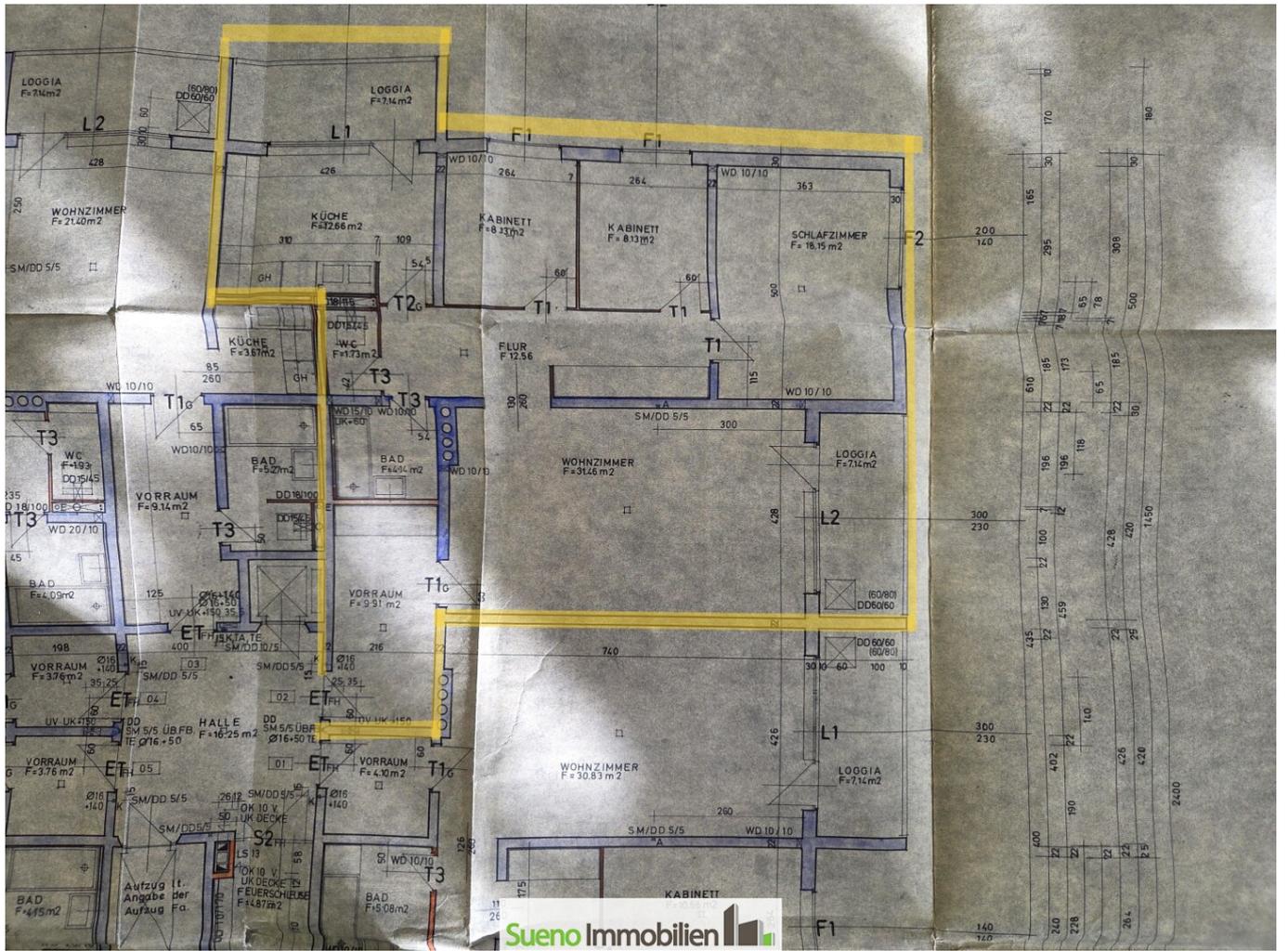
...wir erfüllen Wohnträume




Dr. Georg Traunwieser      CEO Gerald Mayr

**BEWERTUNG & PROFESSIONELLER IMMOBILIENVERKAUF**  
 Das Gerichts-Sachverständigen-Team von Sueno Immobilien.

✉ info@sueno.at  www.sueno.at



## Objektbeschreibung

**Sanierungsbedürftige Wohnung im 10ten Stock in toller Lage mit Premium-Ausblick!**

**Bitte folgen Sie der Anfragestrecke zum Download der Unterlagen/Expose.**

- 4 Zimmer - 107 m<sup>2</sup> - optimal aufgeteilt
- 2 Loggien (Südost und Südwest) mit atemberaubendem Fernblick
- helle und ruhige Wohnung auf Grund der Lage im 10.OG
- Kein Lärm von Mietern/Eigentümern darüber, da Wohnung in der "Penthouse-Etage"
- Fassade des Wohnhauses, Dachdämmung und Aufzüge wurden in den letzten Jahren erneuert
- Vollwärmeschutz vorhanden - geringe Heizkosten, HWB 31, "B"
- Lage am südlichen Stadtrand von Linz, Nahe Wasserwald und Schörgenhubbad
- gute öffentliche Verkehrsanbindung - Haltestelle Linie 11, 12 , 19 nur wenige Gehminuten entfernt
- Das Bild mit Einrichtung ist KI-generiert und zeigt einen Einrichtungs-Vorschlag
- sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis

**Ein Blick sagt mehr als 1000 Worte!**

Für weitere Informationen und Besichtigungs-Termine stehen wir für Sie gerne zur Verfügung!

## **SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume!**

Ansprechperson: Dr. Georg Traunwieser - georg.traunwieser@sueno.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap