

**Attraktive Wohnung 37m². In der Gemeinde
Wilhering/Linz-Land**



Objektnummer: 7939/2300162332

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	175.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

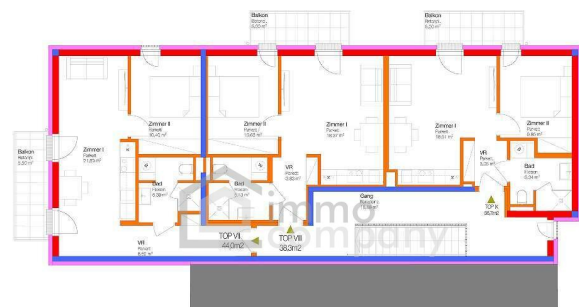
Ihr Ansprechpartner



Werner Nöhmer

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf





Die dargestellten Grundrisse dienen der groben Orientierung und können in Größe und Ausführung vom tatsächlichen abweichen. Die angegebenen Maße und Bereichsausgrenzungen sind ausschließlich orientierungsgemäß zu verstehen.

2. OBERGESCHOSS
**BAUER
STAHL**
ARCHITEKTUR

*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

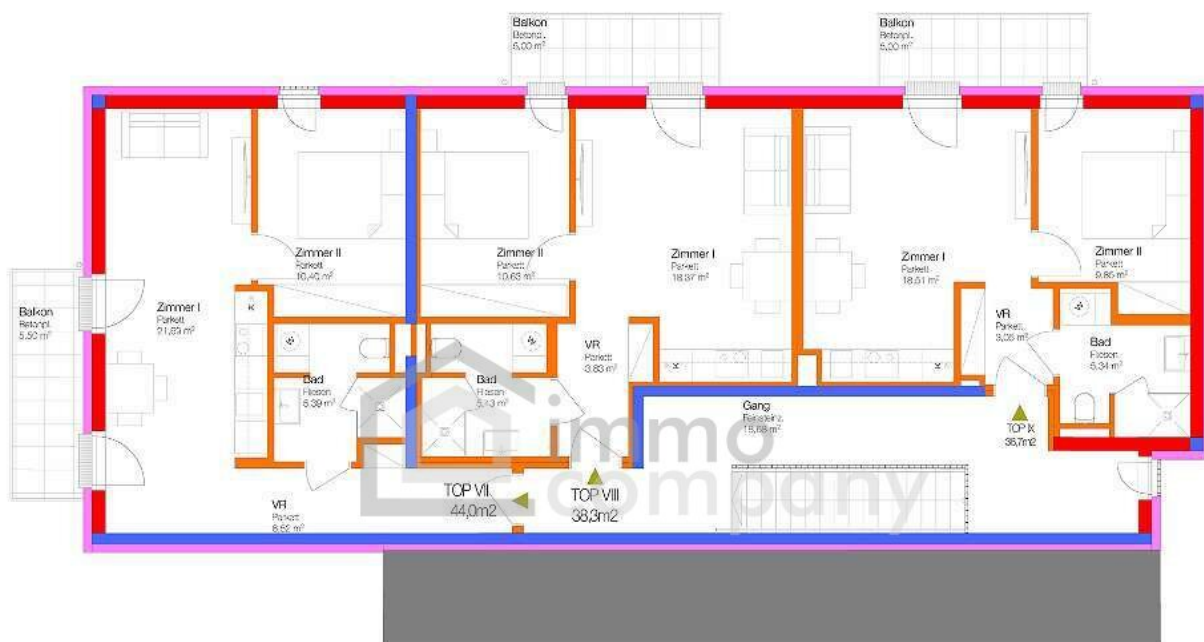
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



2. OBERGESCHOSS

**BAUER
STAHL**

ARCHITEKTUR



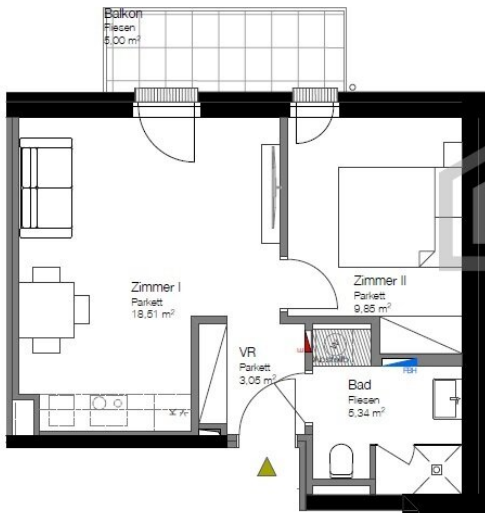
Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und nicht Teil der Immobilie.

EFERDINGER STR. 16

Wohnungsplan

2.OG

TOP 09



Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	36,70m ²
Keller	1,37m ²
Balkon	5,00m ²

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie.



Wohnung M 1:100
(maßstabgetreu in A4)



Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen mehrere **Eigentumswohnungen**.

in einer modernen, gepflegten Wohnanlage mit insgesamt **7 Wohneinheiten und 2 Büros**. Die Einheiten verfügen über **Wohnflächen zwischen 37 m² und 55 m²** und eignen sich ideal als langfristige Kapitalanlage für Investoren, die auf stabile Mieterträge und solide Wertentwicklung setzen. Auch Eigenbedarf ist möglich und muss geklärt werden.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnanlage mit 7 Wohnungen & 2 Büros** – vielseitig nutzbar und gut vermietbar
- **Wohnflächen von 37–55 m²** – perfekte Größen für Singles, Paare und kleine Büros
- **11 Parkplätze** – wertvoller Zusatznutzen für Mieter und Eigentümer
- **Attraktive Rendite von 4–5 %** – nachhaltig und marktkonform
- **Sehr gute Lage in Linz / Gemeinde Wilhering** – ruhiges Umfeld und dennoch stadtnah
- **Gepflegter Zustand** und gut bewirtschaftetes Objekt
- **Hohe Nachfrage nach kleinen Einheiten** – ideale Voraussetzungen für Vollvermietung
- **Eigenbedarf ist möglich und muss mit dem Mieter geklärt werden.**

Diese Investitionsmöglichkeit bietet Ihnen eine **sichere und wertbeständige Geldanlage**. Die Kombination aus hervorragender Vermietbarkeit, moderner Ausstattung und optimaler Lage macht diese Wohnanlage zu einem **äußerst interessanten Investment im Großraum Linz**.

Ideal für private und institutionelle Anleger, die ihren Immobilienbestand erweitern oder ein neues, renditestarkes Projekt erwerben möchten.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé, Grundrisse sowie alle wirtschaftlichen Daten zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und

erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap