

**Traumhafte, vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zu kaufen, Nähe Hessenpark**



**Objektnummer: 5950/4383**

**Eine Immobilie von Thomas Girking Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	49,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,06 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	316.800,00 €
Betriebskosten:	124,20 €
USt.:	12,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Girking akad.IM**

Thomas Girking Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz





















# Objektbeschreibung

## **Traumhafte, vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zu kaufen, Nähe Hessenpark**

Diese lichtdurchflutete, vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 49m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und einen weitläufigen Balkon von etwa 14 m<sup>2</sup> – perfekt, um die warmen Tage im Freien zu genießen oder sich eine kleine Wohlfühloase zu schaffen. Ein Highlight der Wohnung ist die offene Wohnküche, die ideal zum Kochen, Essen und Entspannen genutzt werden kann. Die beiden weiteren Zimmer bieten ausreichend Flexibilität und eignen sich sowohl als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer Dusche ausgestattet, was den gepflegten Gesamteindruck abrundet. Die Wohnräume sind mit Parkettboden versehen und sorgen so für eine angenehme Wohnatmosphäre. Geheizt wird komfortabel über Fernwärme. Zusätzlich stehen ein Kellerabteil sowie Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung. Kaufpreis beträgt 299.000.- Netto + 20% Mwst. Nettomiete jährlich 10.368.-

### **Raumaufteilung**

Vorraum - Schlafzimmer - Wohnküche - Kinderzimmer/Büro- Bad - WC

### **Lage**

Die Lage bietet eine ausgezeichnete städtische Infrastruktur: öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Restaurants sowie Naherholungsbereiche sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig liegt die Wohnung in einer angenehmen Wohngegend, die einen ausgewogenen Mix aus urbanem Leben und ruhigem Wohnkomfort bietet.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap