

**2-Zimmer-Wohnung mit Garage im Zentrum zu kaufen -  
Top Lage in Ebelsberg!**



**Objektnummer: 5950/4390**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Girkinger akad.IM

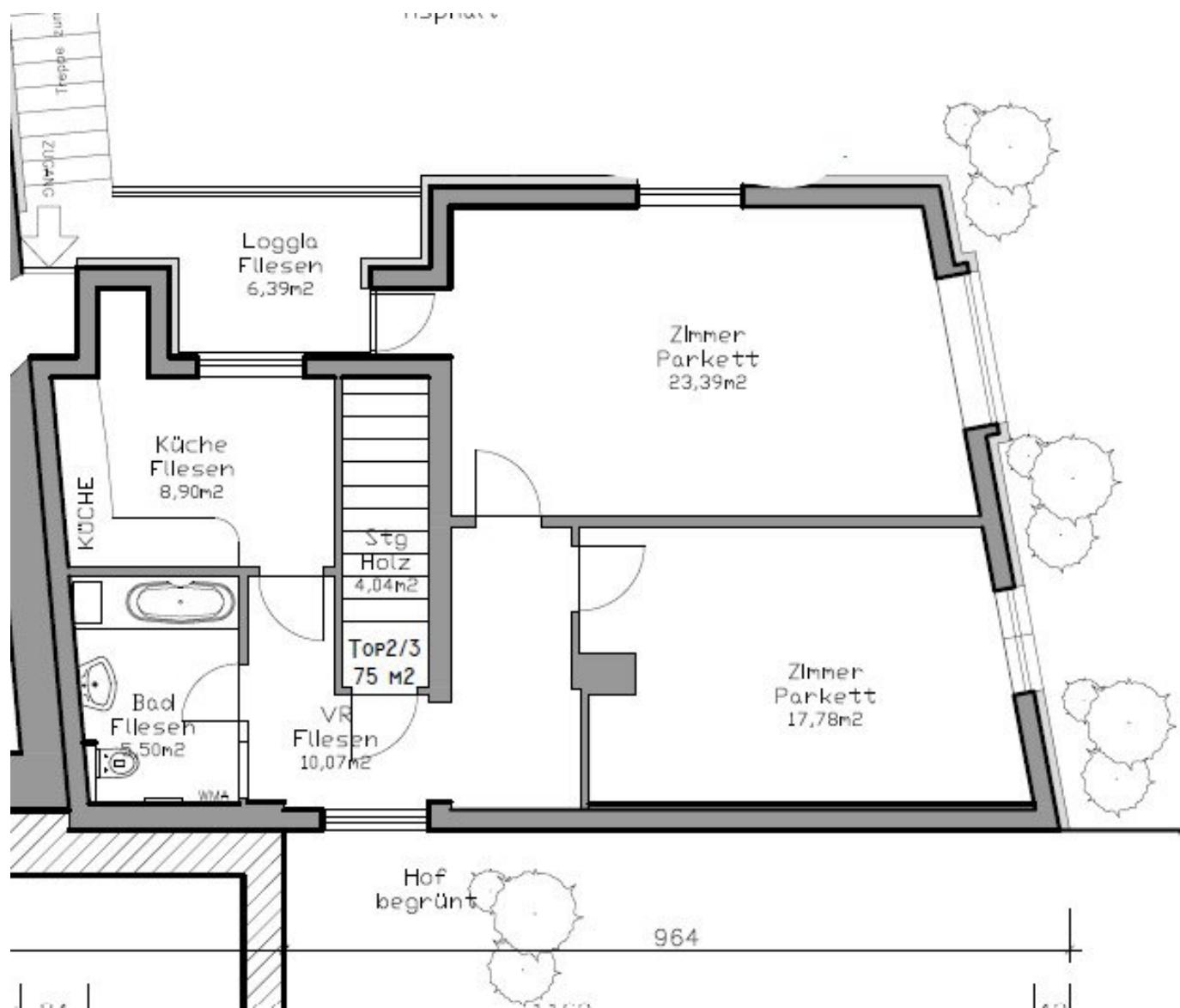
Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00  
H +43 664 386 26 80

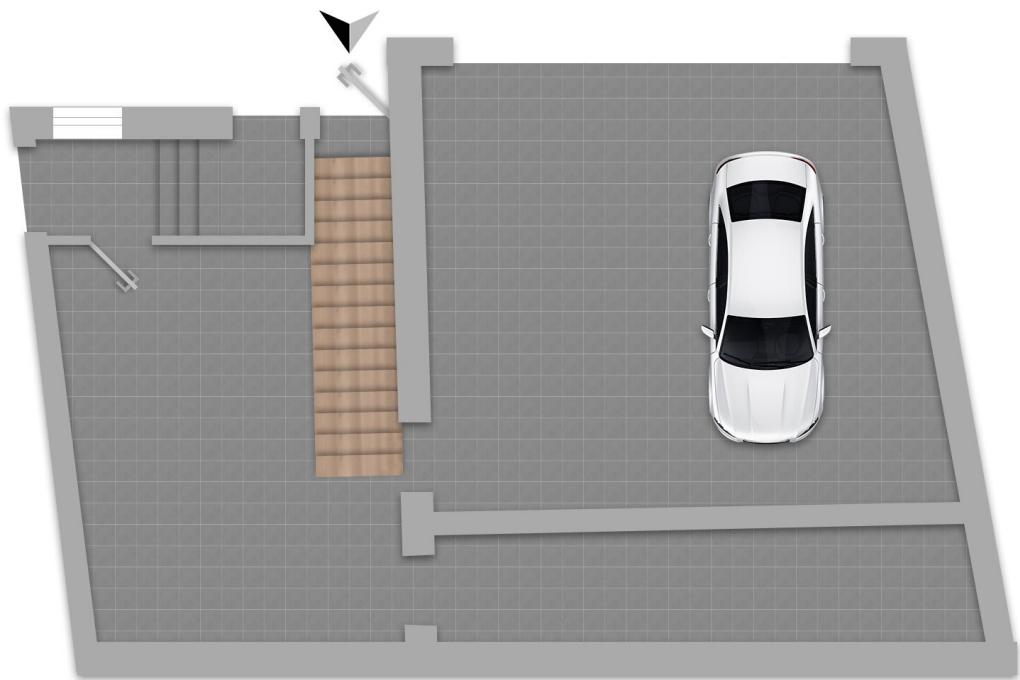


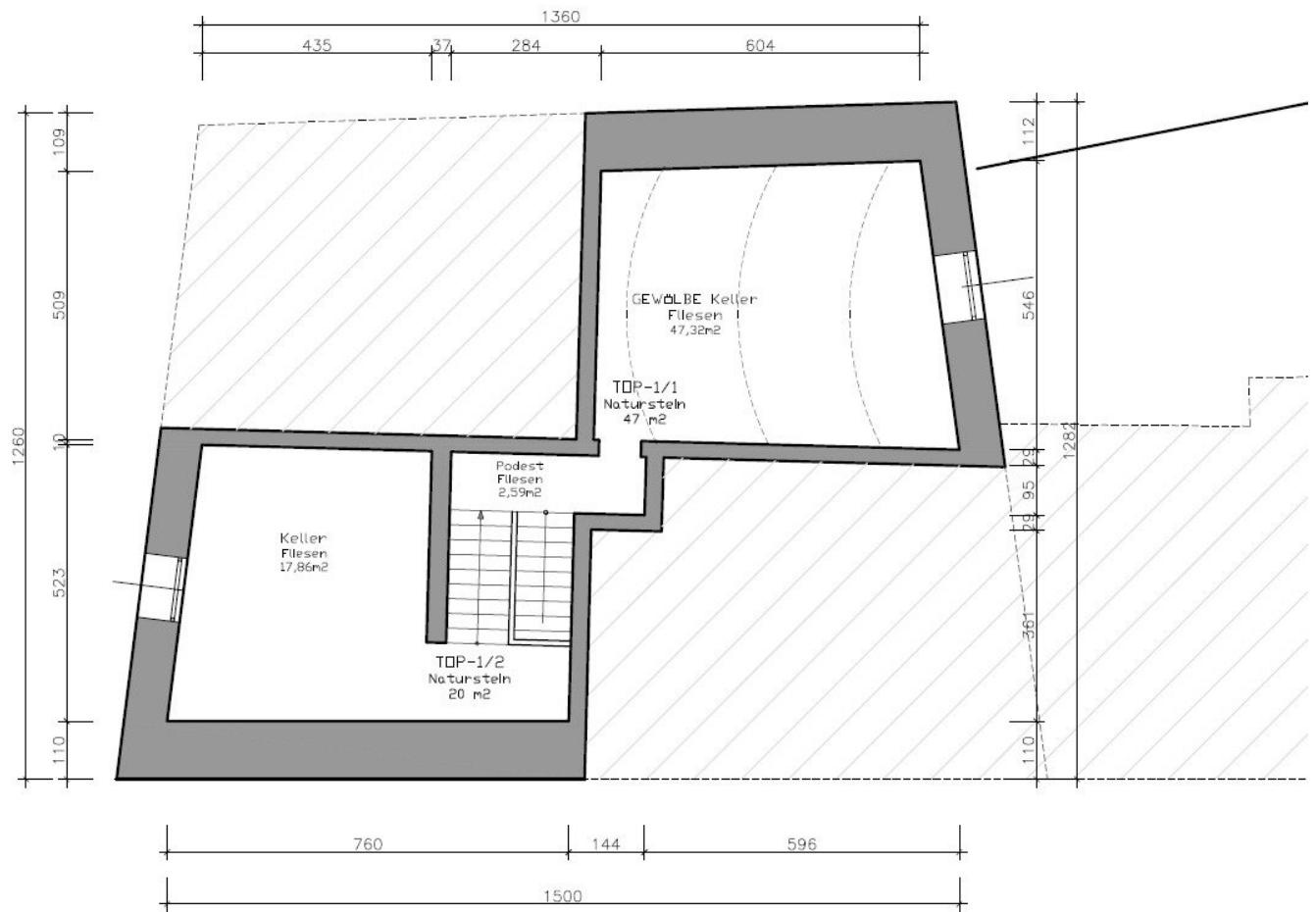












# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Wohnung mit Garage im Zentrum zu kaufen - Top Lage in Ebelsberg!

In absoluter Top-Lage von Linz-Ebelsberg gelangt eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche samt ca. 6,39 m<sup>2</sup> Loggia und eigener Garage zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch ihre durchdachte Raumauflteilung, helle Räume sowie ihre ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine Holzstiege.

Vom zentral gelegenen Vorraum aus sind alle Räume separat begehbar. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer, eine separate Küche, eine Loggia und Badezimmer mit Badewanne und WC. Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Kombination aus Erdgas und Fernwärme.

### Raumauflteilung

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Vorraum - Bad mit WC - Küche - Loggia

### Lage

Die Wohnung punktet mit einer hervorragenden Lage und Infrastruktur: Direkt gegenüber dem Gebäude befinden sich Haltestellen für Bus und Straßenbahn, wodurch eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet ist. Eine Kurzparkzone vor dem Haus erleichtert die Erreichbarkeit zusätzlich. Ein besonderes Highlight ist die direkte angrenzende Lage des hinteren Grundstücksteils an das Naherholungsgebiet Ebelsberger Schlossberg – ein wertvoller Grünraum, der sowohl für Wohn- als auch Gewerbenutzung einen hohen Freizeitwert 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.

### 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 darauf hin, dass alle Angaben nach besten 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. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap