

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in ruhiger Lage



**Objektnummer: 5738/2497**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hausleitnerweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2011
Wohnfläche:	87,63 m <sup>2</sup>
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,18
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	167,96 €
USt.:	16,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



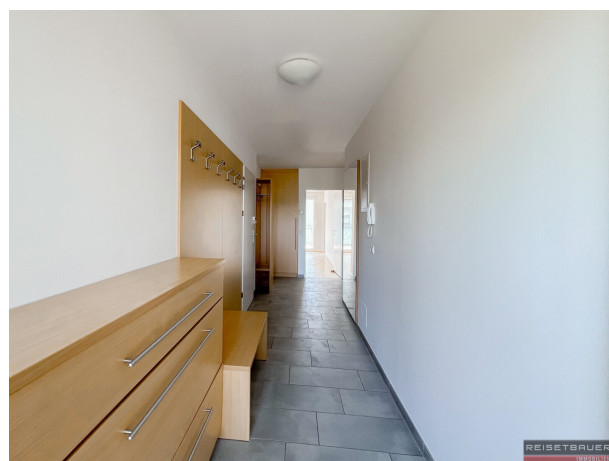
**Nathalie Kapl**

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

T +43 732 66 51 80  
H +43 664 461 54 45















## Objektbeschreibung

Im Linzer Stadtteil Spallerhof steht diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Großzügige Fensterflächen lassen den ganzen Tag über viel natürliches Licht in die Räume und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Der zentral gelegene Vorraum bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum und erschließt alle Räume der Wohnung auf kurzen Wegen.

Das großzügige Wohnzimmer mit integriertem Essbereich ist nach Südwesten ausgerichtet und besticht durch Helligkeit. Von hier aus gelangt man direkt auf einen sonnigen Balkon – ideal für entspannte Stunden in der Nachmittags- oder Abendsonne.

Die angrenzende Küche ist funktional und kompakt gestaltet. Sie ist räumlich leicht vom Wohnbereich getrennt, jedoch offen genug, um eine kommunikative Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen zu ermöglichen.

Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse – etwa als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder persönlicher Rückzugsort.

Das Badezimmer ist hell und mit Dusche, WC, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC ist direkt vom Vorraum aus zugänglich und praktisch im Alltag sowie bei Besuch.

Weiters verfügt die Wohnung über einen weiteren Balkon, der sich ideal für ein Frühstück in der Morgensonne eignet.



Die Wohnung liegt in einer verkehrsarmen Seitenstraße in ruhiger Wohnlage – dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Grünflächen bequem zu Fuß erreichbar. Hier verbinden sich Ruhe und städtische Infrastruktur auf ideale Weise.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Zusätzlich stehen ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Stapelparkerstellplatz zum Kauf zur Verfügung.

Das Gebäude ist selbstverständlich mit einem Lift ausgestattet.

Haben Sie Fragen oder wünschen nähere Informationen? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter **0664 461 54 45** oder per Mail an [kapl@reisetbauer.com](mailto:kapl@reisetbauer.com)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <500m

Universität <3.250m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap