

**Sonniges Wohnjuwel mit Top Infrastruktur**



**Objektnummer: 5420/7269**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,30 €
<b>USt.:</b>	15,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.740,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Antonella Entner**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz





*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz – Wien – Linz – Salzburg – Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

Die **süd-westlich ausgerichtete Wohnung** empfängt Sie mit **viel Licht** und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohnbereich besticht durch eine **stilvolle Steinwand**, die sich ideal für die Montage eines Fernsehers eignet und dem Raum einen modernen, wohnlichen Charakter verleiht.

Die L-förmige Küche ist funktional integriert und verbleibt ebenso in der Wohnung wie der Kleiderschrank im Schlafzimmer – ein echter Mehrwert für den sofortigen Einzug. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten, bietet ausreichend Platz, um bei Bedarf einen Homeoffice-Bereich abzutrennen. Durch die nordöstliche Ausrichtung bleibt es auch im Sommer hier angenehm kühl; zusätzlich sorgen **außenliegende Jalousien** für optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

Im Eingangsbereich sowie in der Küche wurden pflegeleichte Fliesen verlegt, während Wohn- und Schlafzimmer mit hochwertigem Parkett ausgestattet sind – eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Wohnlichkeit.

Das Badezimmer wurde liebevoll saniert und verfügt über eine moderne Dusche. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls hier. Besonders angenehm: der beheizte Handtuchhalter, der im Winter für vorgewärmte Handtücher sorgt und nasse Kleidung im Handumdrehen trocknet.

Der Balkon lädt zum Entspannen ein, der vorhandene Sonnenschutz bleibt selbstverständlich erhalten und sorgt für angenehme Stunden im Freien. Eine Wohnung, die durch Lage, Ausstattung und Atmosphäre überzeugt – ideal für Singles, Paare oder all jene, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten. Der beste Eindruck entsteht vor Ort: Spüren Sie das Wohngefühl dieser modernisierten Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung.

Kontaktieren Sie mich noch heute, ich freue mich auf Ihren Anruf unter [0676 3803090](tel:06763803090), Antonella Entner BA LLM, Roderick Scherer Immobilien Linz.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap