

## Uninähe- ruhig und top gelegen



Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/84992**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1961
Wohnfläche:	87,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	264,38 €
USt.:	26,44 €
Provisionsangabe:	
3 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Vogel**

Rustler Immobilienreuhand

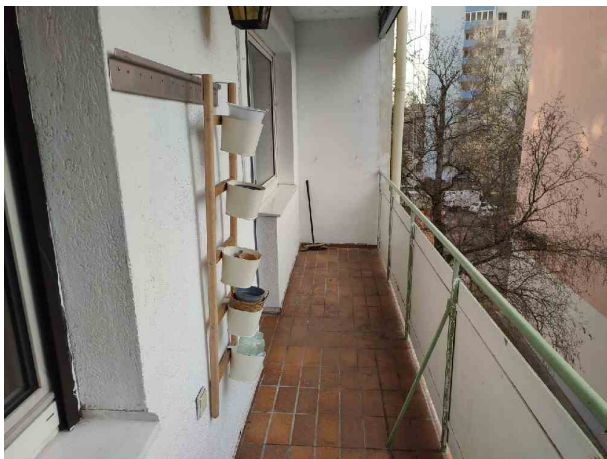
T +43 732 908180699

H +43 676 834 34 699



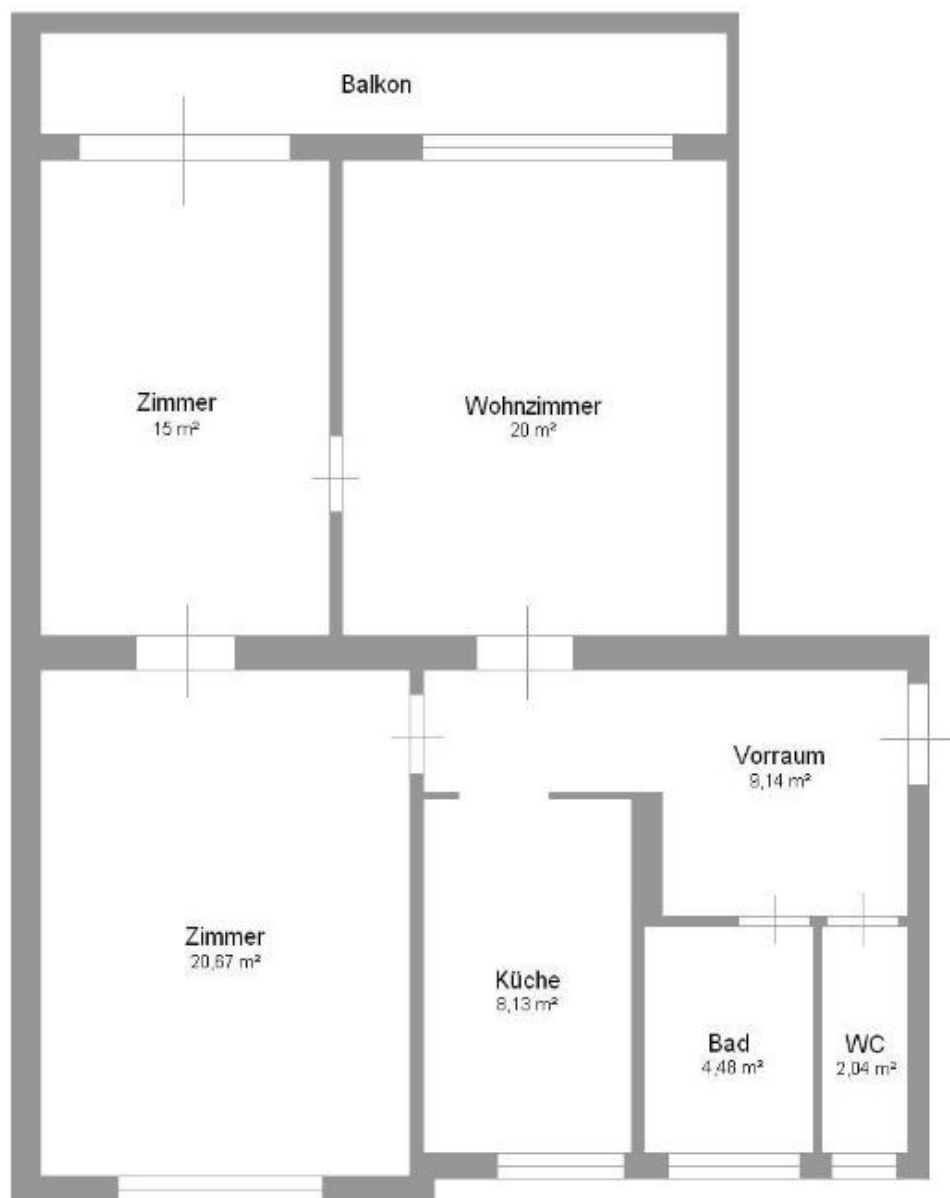
Mitglied des  
immobilienring.at





## Grundriss

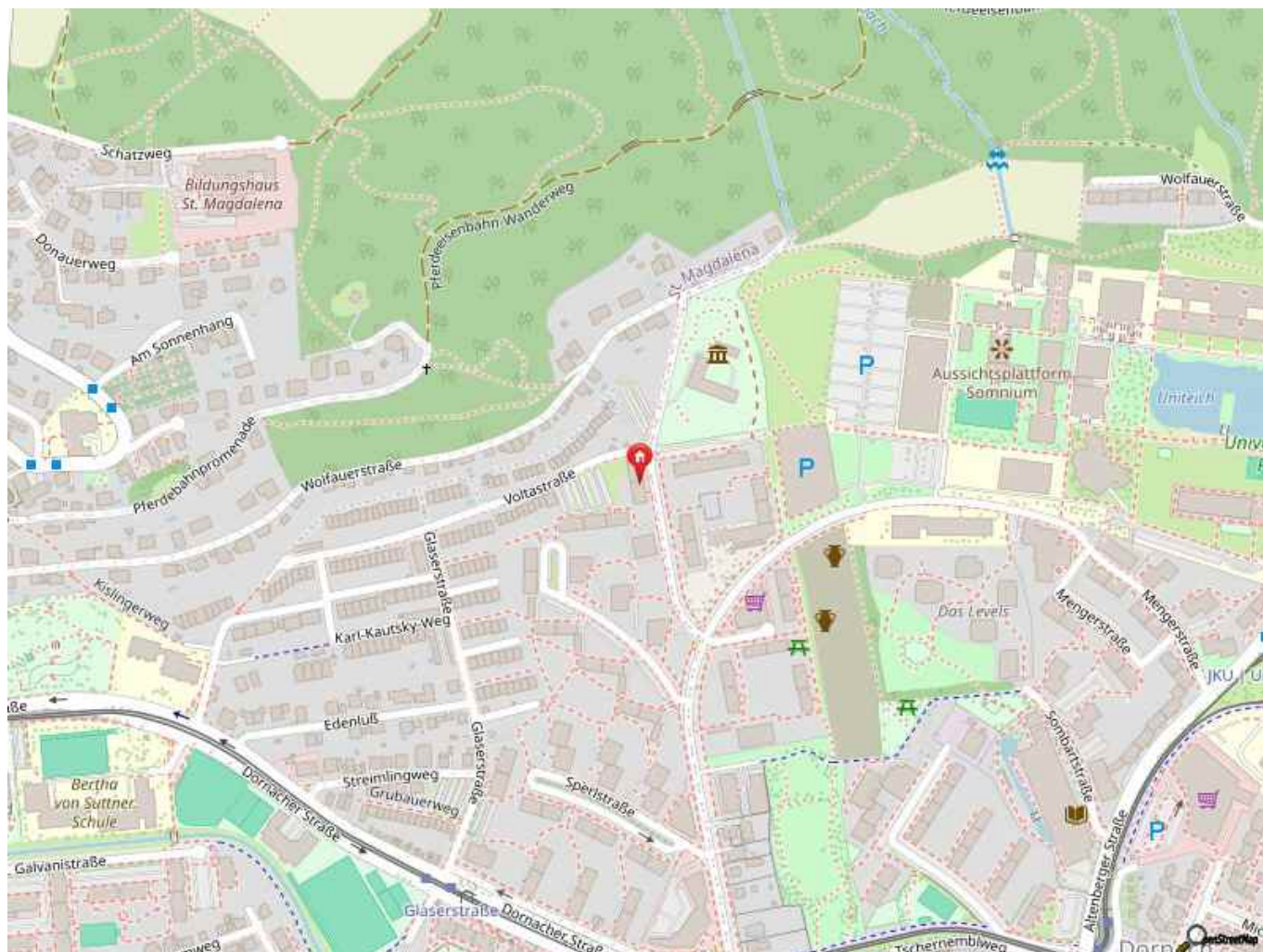
---



Grundriss

Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr, die m² Angaben sind ca.-Werte.





## Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint urbanes Leben mit naturnaher Ruhe in nahezu perfekter Balance.

In einer begehrten Wohnlage unweit der Universität gelegen, besticht sie durch ihre außergewöhnlich ruhige Atmosphäre und eine grüne Umgebung, die zum Durchatmen einlädt. Ob Wandern, Radfahren oder entspannte Spaziergänge – die Natur beginnt hier direkt vor der Haustür und macht jeden Tag ein kleines Stück lebenswerter.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Hauses und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Die drei Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom gemütlichen Wohnbereich über ein ruhiges Schlafzimmer bis hin zu einem inspirierenden Arbeits- oder Gästezimmer. Besonders hervorzuheben ist die separat gelegene, neuwertige Küche, die mit ihrem eigenen Raum sowohl Hobbyköche als auch Designliebhaber begeistert.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht und angenehme Belüftung sorgt, sowie über eine Badewanne – perfekt für entspannte Abende.

Ein großzügiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während der Balkon mit seiner herrlichen Abendsonne zum Verweilen, Lesen oder Genießen eines Glases Wein einlädt.

Mit nur geringem Aufwand lässt sich diese Wohnung in ein wahres Wohnjuwel verwandeln.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar, die Straßenbahn liegt nur sieben Gehminuten entfernt, die Universität ist in nur fünf Minuten erreichbar. Ein Parkplatz kann angemietet werden.

Eine Wohnung, die Lage, Lebensqualität und Potenzial auf wunderbare Weise vereint!



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.