

4-Zimmer Wohnung in Toplage auf der Gugl



BESTLIST
IMMOBILIEN

Objektnummer: 311027

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tauberweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,30 m ²
Nutzfläche:	121,61 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	C 55,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	315,58 €
USt.:	32,95 €

Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500, Baden

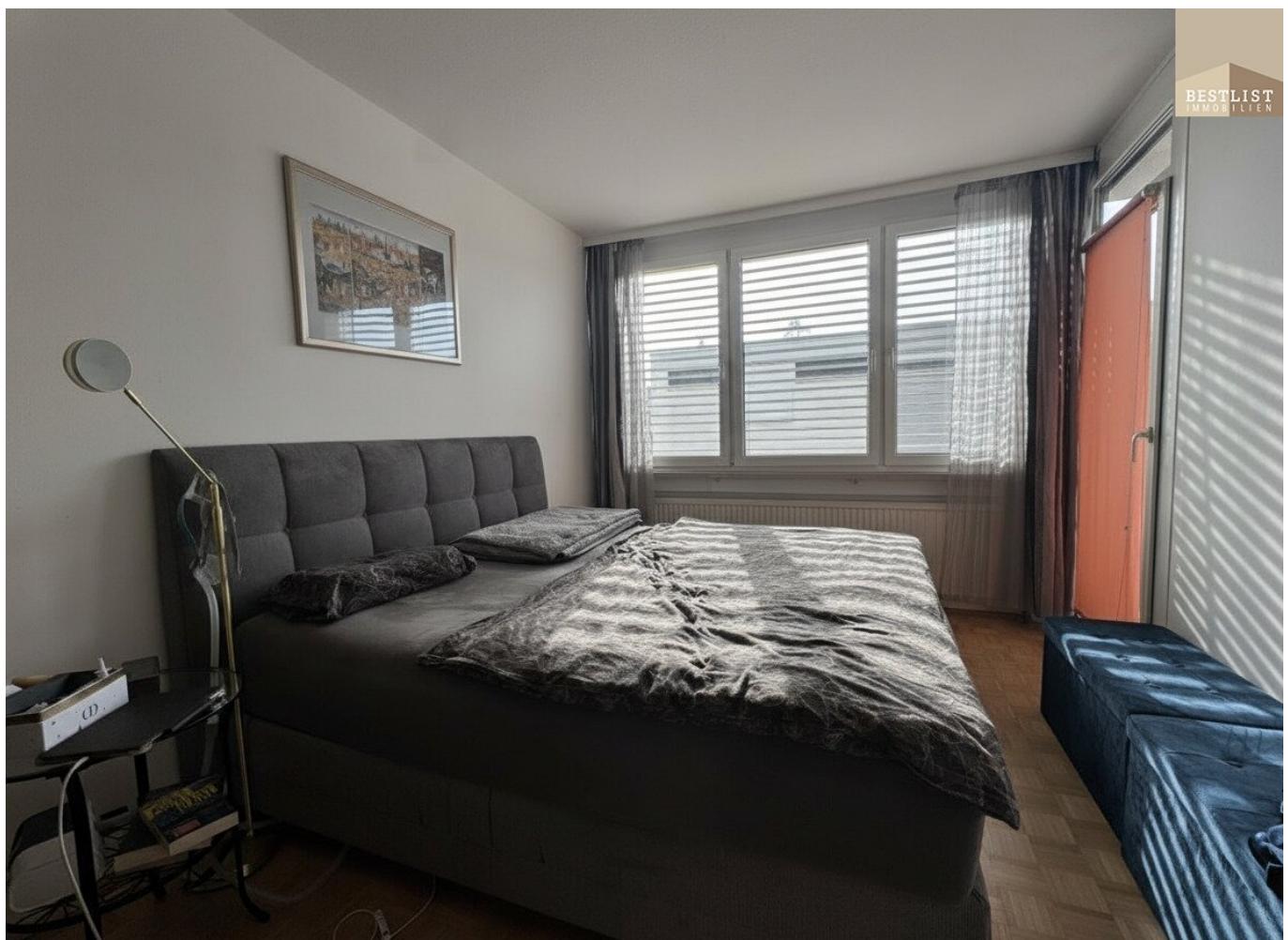
T +43 2252 25 28 28
H +43 676 77 42 072

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







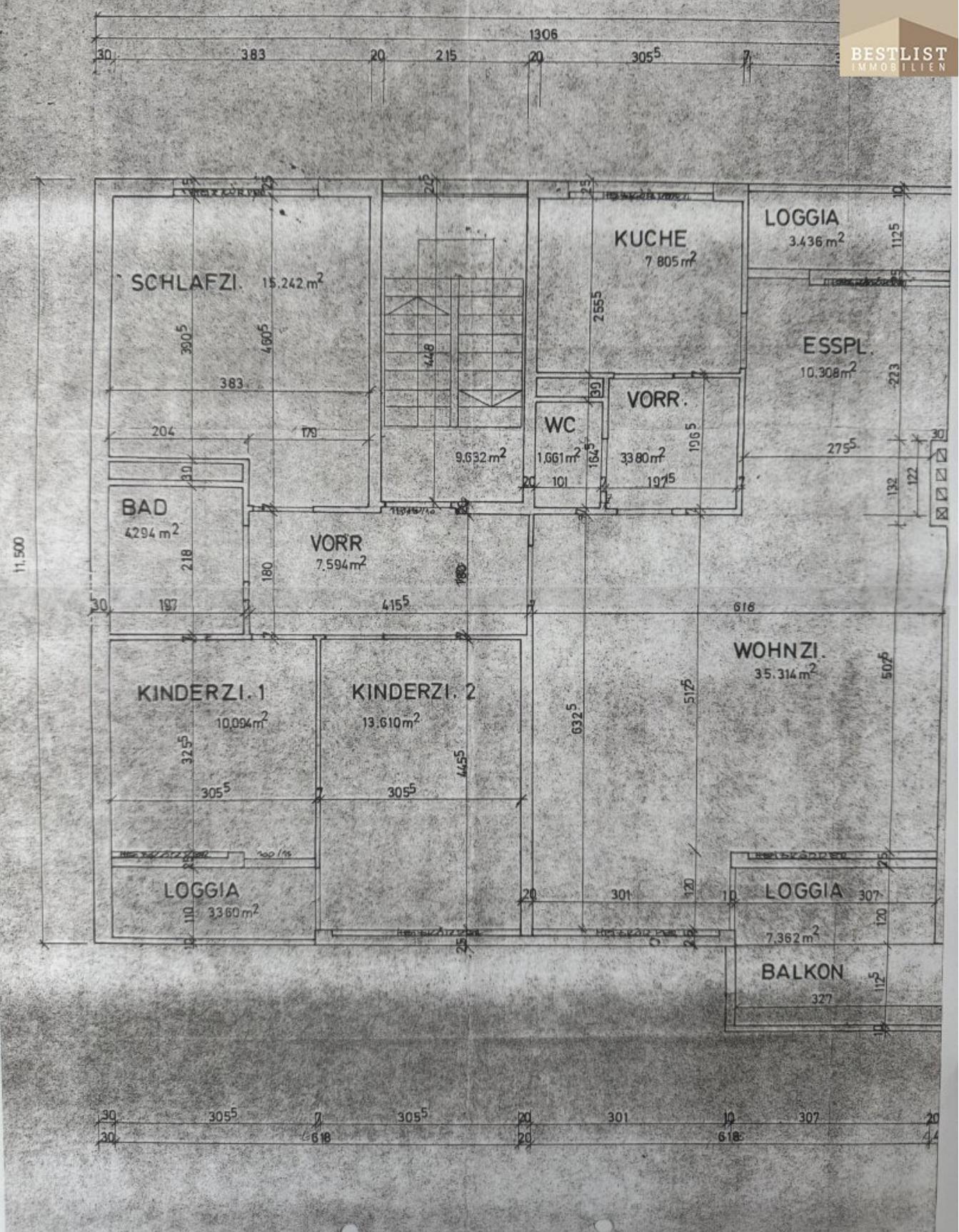




BESTLIST
IMMOBILIEN

A

BESTLIST
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Wohnung in Toplage auf der Gugl – ruhig wohnen mitten in Linz

Diese äußerst gepflegte **4-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre **exzellente Lage auf der Gugl in Linz** – zentral, urban und dennoch angenehm ruhig. Eine seltene Kombination, die diese Immobilie besonders attraktiv macht.

Die Wohnung befindet sich in einem **2012 generalsanierten Wohnhaus**, in dessen Zuge auch sämtliche **Fenster erneuert** wurden. Dadurch präsentiert sich das Gebäude in einem sehr guten baulichen Zustand und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort.

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung **ideal für Paare oder Familien**, die ein ruhiges Zuhause schätzen, ohne auf die Vorzüge des Stadtlebens verzichten zu wollen. Die Räume sind hell, freundlich und äußerst gepflegt.

Zwar bieten **Küche und Badezimmer Potenzial für leichte Modernisierungen**, doch insgesamt befindet sich die Wohnung in einem sehr guten Erhaltungszustand und kann sofort bewohnt werden.

Ein besonderes Highlight ist die **eigene Garage**, die bereits **im Kaufpreis inkludiert** ist – ein großer Vorteil in dieser zentralen Lage.

Highlights auf einen Blick

- 4 Zimmer – ideal für Paare oder Familien
- Sehr gute, ruhige Lage auf der Gugl
- Zentrale Stadtlage mit hoher Lebensqualität
- Haus 2012 generalsaniert
- Fenster ebenfalls 2012 erneuert
- Sehr gepflegte Wohnung
- Eigene Garage im Kaufpreis inkludiert
- Leichtes Modernisierungspotenzial bei Küche & Bad

Diese Wohnung ist ein **wahres Paradies für Menschen, die ruhig leben möchten und**

dennoch das urbane Leben genießen wollen.

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
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.750m
Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap