

**Günstige Dachgeschoßwohnung mit Balkon in  
Linz/Spallerhof - ideal für Eigennutzer oder Anleger - zu  
verkaufen!**



Zimmer I

**Objektnummer: 6271/22885**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Nutzfläche:</b>	79,05 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,40 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,47 €
<b>USt.:</b>	19,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80











## Objektbeschreibung

Wohnung mit Balkon in ruhiger, familienfreundlicher Wohngegend von Linz zu verkaufen!

Diese Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 79,05m<sup>2</sup> sowie über einen Balkon mit ca. 3,05m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Freiraum bietet und befindet sich im 4. Obergeschoß (ohne Lift!) eines Wohnhauses.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral begehbar sind. Die Wohnung wird derzeit als Arbeiterwohnung genutzt und verfügt über vier Zimmer, die aktuell als Schlafräume eingerichtet sind, sowie über eine Küche, ein Badezimmer, eine separate Toilette und einen Abstellraum.

Ein Balkon ergänzt das Raumangebot und ist von einem der Zimmer aus zugänglich.

Ein weiterer Pluspunkt ist der gemeinschaftliche Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Zusätzlich ist bereits ein Kellerabteil im Kaufpreis enthalten, welches für praktischen Stauraum sorgt.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend im Linzer Stadtteil Spallerhof. Nahversorger, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt. Derzeit ist die Wohnung zu ca. 10.080€ Nettomiete/Jahr vermietet, was eine Bruttorendite von ca. 5,1% ergibt. Das bestehende Mietverhältnis ist jedoch nach Vereinbarung kündbar, wodurch eine flexible Nutzung möglich ist.

**KAUFPREIS:**

€ 198.000,00

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap