

## **Hidden Champion in Ebelsberg: 3-Zi-Wohnung mit großzügiger Loggia zentral und nahe der Traun-Au**



Wohnhaus Ansicht

**Objektnummer: 7879/335**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,59 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	94,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,58 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	449.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.728,80 €
Betriebskosten:	264,00 €
Heizkosten:	619,00 €
USt.:	150,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

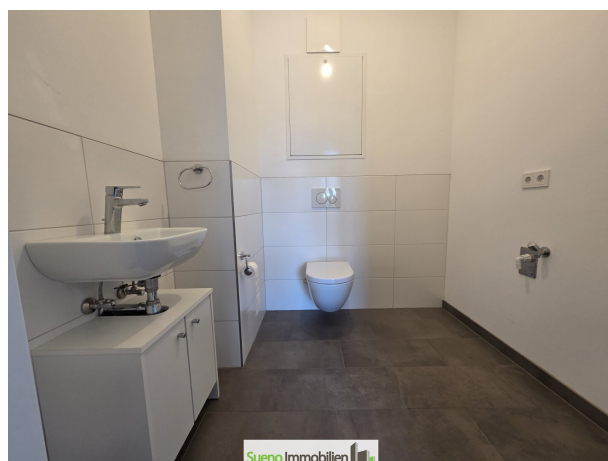
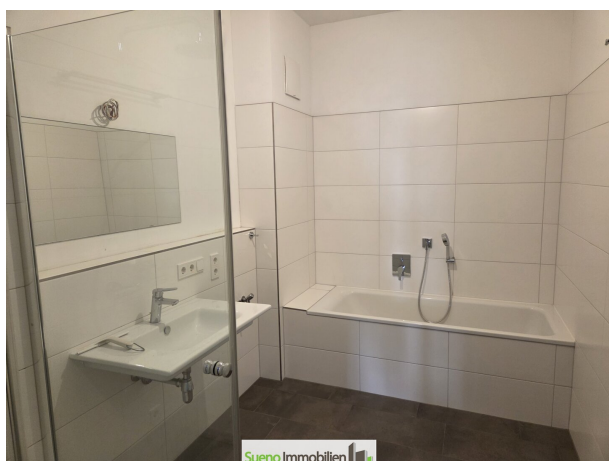


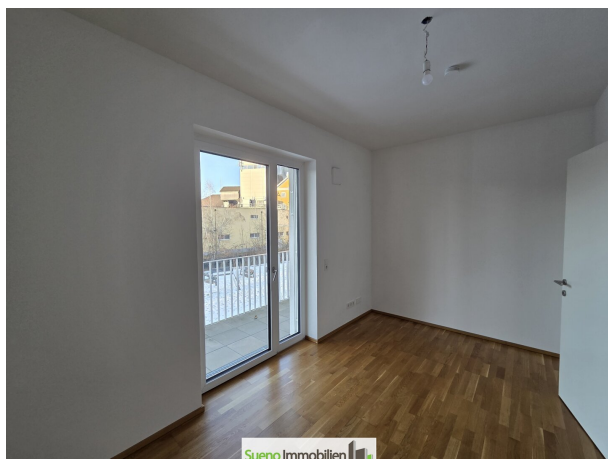
**Dr. Georg Traunwieser**



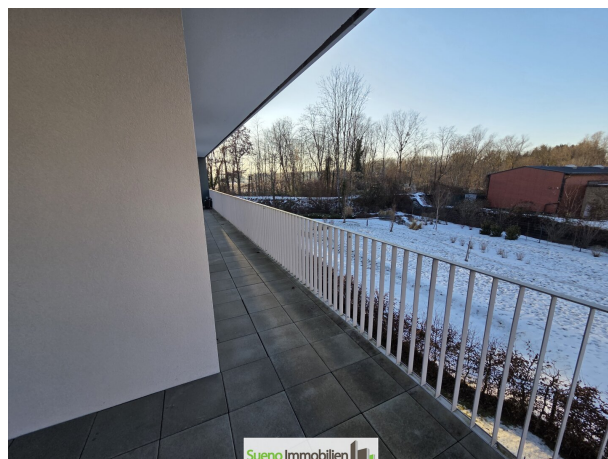
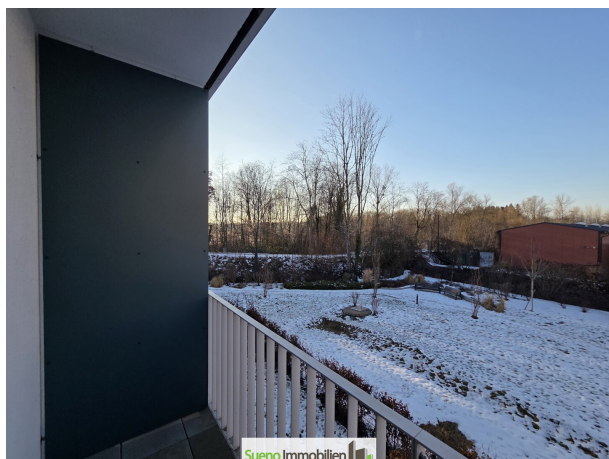














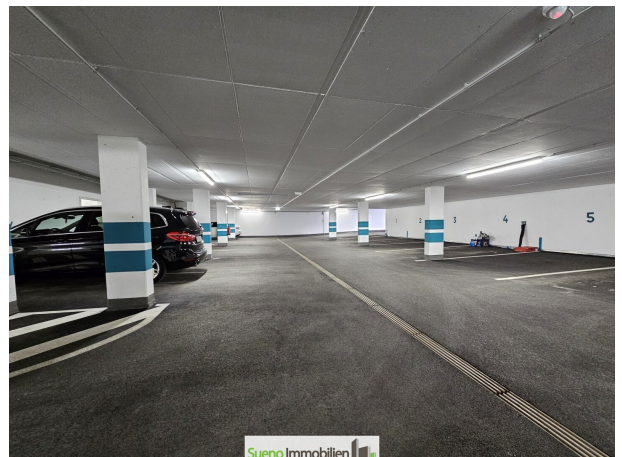
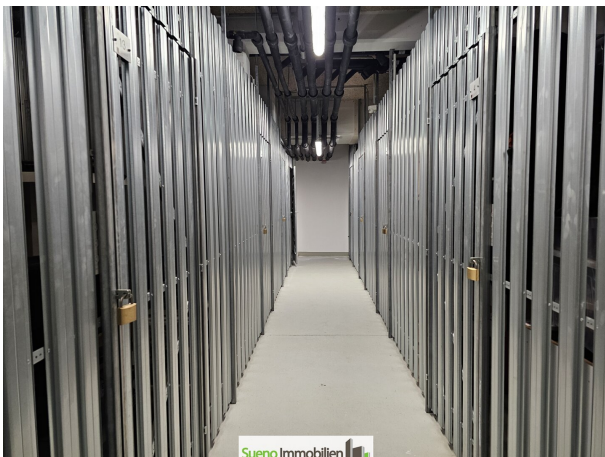
## Das Gerichts-Sachverständigen-Team von Sueno Immobilien. BEWERTUNG & PROFESSIONELLER IMMOBILIENVERKAUF



info@sueno.at

**Sueno Immobilien** 

www.sueno.at







#### VERHALTEN IM BRANDFALL

##### 1) ALARMIEREN:

SOFORT Brandmelder betätigen!  
Feuerwehr **NOTRUF 122** verständigen!  
gib an: **wo es brennt!**  
**was brennt!**  
Verletzte!

##### 2) RETTEN:

Gebäude über Fluchtwege verlassen!  
Gefährdete Personen warnen!  
Aufzüge nicht benutzen!  
Brandschutz- u. Raumabschlußtüren  
schließen!

##### 3) LÖSCHEN:

Brandbekämpfung mit vorhandenen  
Löscheinrichtungen aufnehmen!

**FEUERWEHR BEIM GEBÄUDEEINGANG  
ERWARTEN UND EINWEISEN!  
BESONDERE GEFAHREN BEKANNTGEBEN!**

#### NOTRUF

##### FEUERWEHR

##### POLIZEI

##### RETTUNG

Ärztli. Wochenend-  
und Feiertagsdienst

Linz AG 34

##### GASNOTRUF





## Objektbeschreibung

**Traumhafte Wohnlage im Grünen am Stadtrand!**

**Ausführliches Bildmaterial auch vom Innenbereich der Immobilie samt Pläne steht für Sie im Expose zur Verfügung.**

**Bitte folgen Sie der Anfragestrecke auf der SUENO-Website für den Download Expose - vielen Dank!**

Die Key-Facts dieser wunderschönen Immobilie in Kürze:

- \* 3 Zimmer Wohnung
- \* durchdachte Planung, barrierefrei mit großzügigen Freibereichen (Loggia, Balkon)
- \* Freibereiche von allen Räumen begehbar
- \* Elektrische Raffstores an den Fenstern
- \* Fußbodenheizung und -kühlung (Sommer) mit Einzelraumsteuerung
- \* Ökonomisches Heizsystem mit Wasserwärmepumpe/ niedrige Heizkosten / HWB 32 !
- \* Perfekte Isolierung für Energie-Effizienz
- \* Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- \* Raffstore auf der Loggia
- \* Tiefgaragenplatz - Erwerb möglich
- \* Günstige Betriebskosten
- \* Stromanschluss im Keller vorhanden/möglich, Kellerabteil
- \* E-Ladestation im Keller möglich
- \* Eigene Postbox im Haus

***HOCHWERTIGES WOHNEN ZUM FAIREN PREIS!***

**SUENO IMMOBILIEN - wir erfüllen Wohnträume!**



**Ansprechperson: Dr. Georg Traunwieser** - [georg.traunwieser@sueno.at](mailto:georg.traunwieser@sueno.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap