

## **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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Georg Traunwieser**

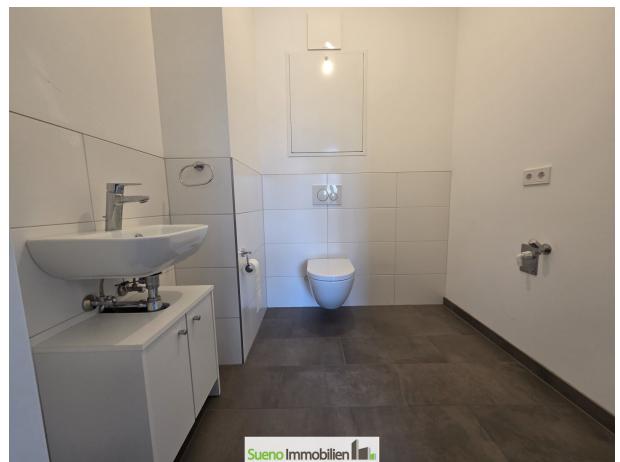




Sueno Immobilien



Sueno Immobilien

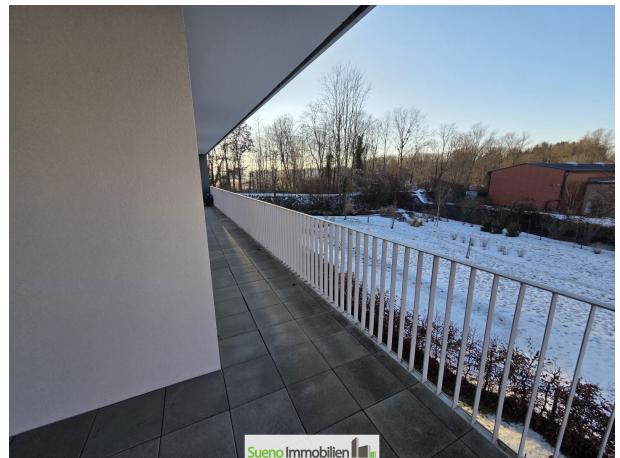
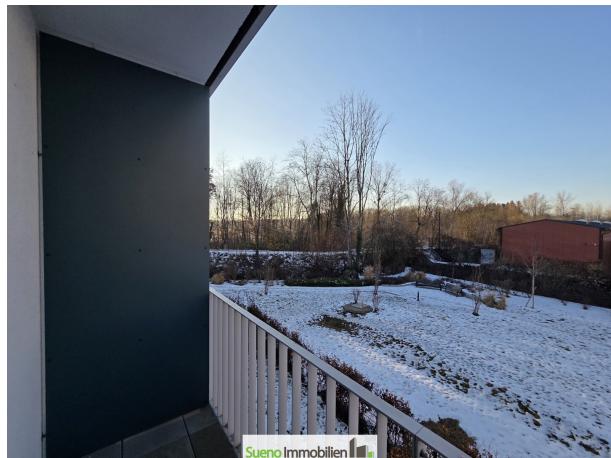


Sueno Immobilien





Sueno Immobilien





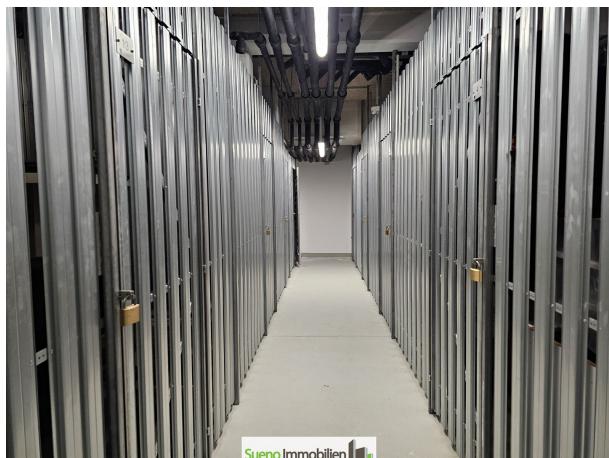
...wir erfüllen Wohnträume



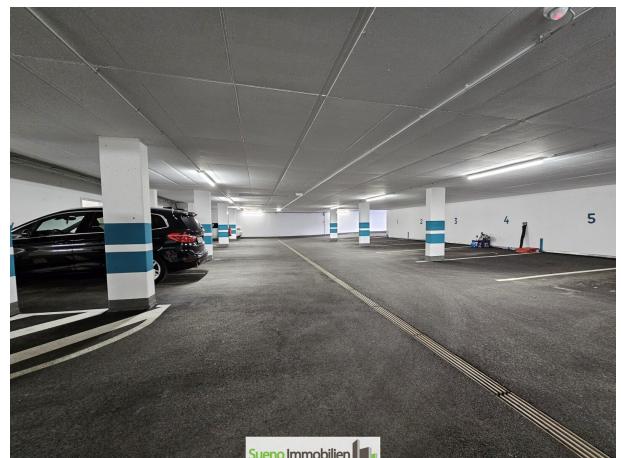
## Das Gerichts-Sachverständigen-Team von Sueno Immobilien. BEWERTUNG & PROFESSIONELLER IMMOBILIENVERKAUF



info@sueno.at [www.sueno.at](http://www.sueno.at)



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien

# **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 Wohnräume!**

**Ansprechperson: Dr. Georg Traunwieser** - 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