

## Hidden Champion in Ebelsberg: 3-Zi-Wohnung mit Garten nahe der Traun-Au



Hausansicht von Nordwesten

**Objektnummer: 7879/347**

**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>	79,99 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	101,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	106,63 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.330,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	247,00 €
<b>Heizkosten:</b>	45,00 €
<b>USt.:</b>	33,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







Sueno Immobilien    
 ...wir erfüllen Wohnräume

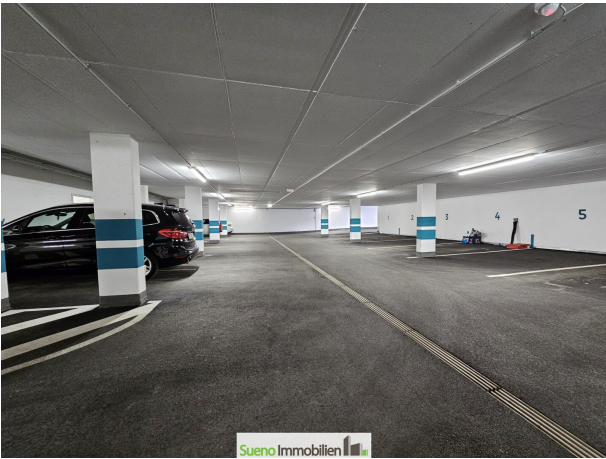



Dr. Georg Traumwieser CEO Gerald Mayr

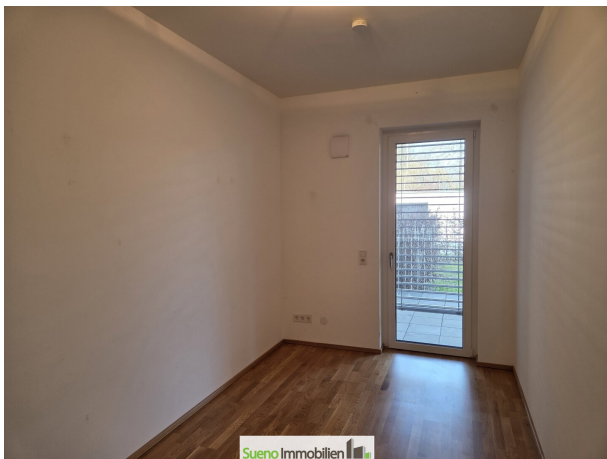
Das Gerichts-Sachverständigen-Team von Sueno Immobilien.  
 BEWERTUNG & PROFESSIONELLER IMMOBILIENVERKAUF

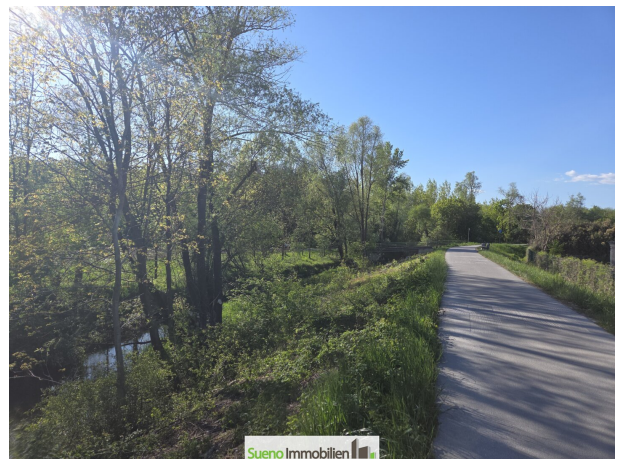
✉ info@sueno.at  w.sueno.at



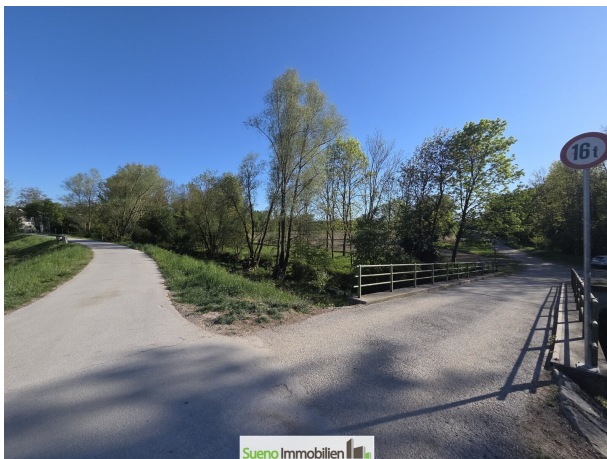








Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



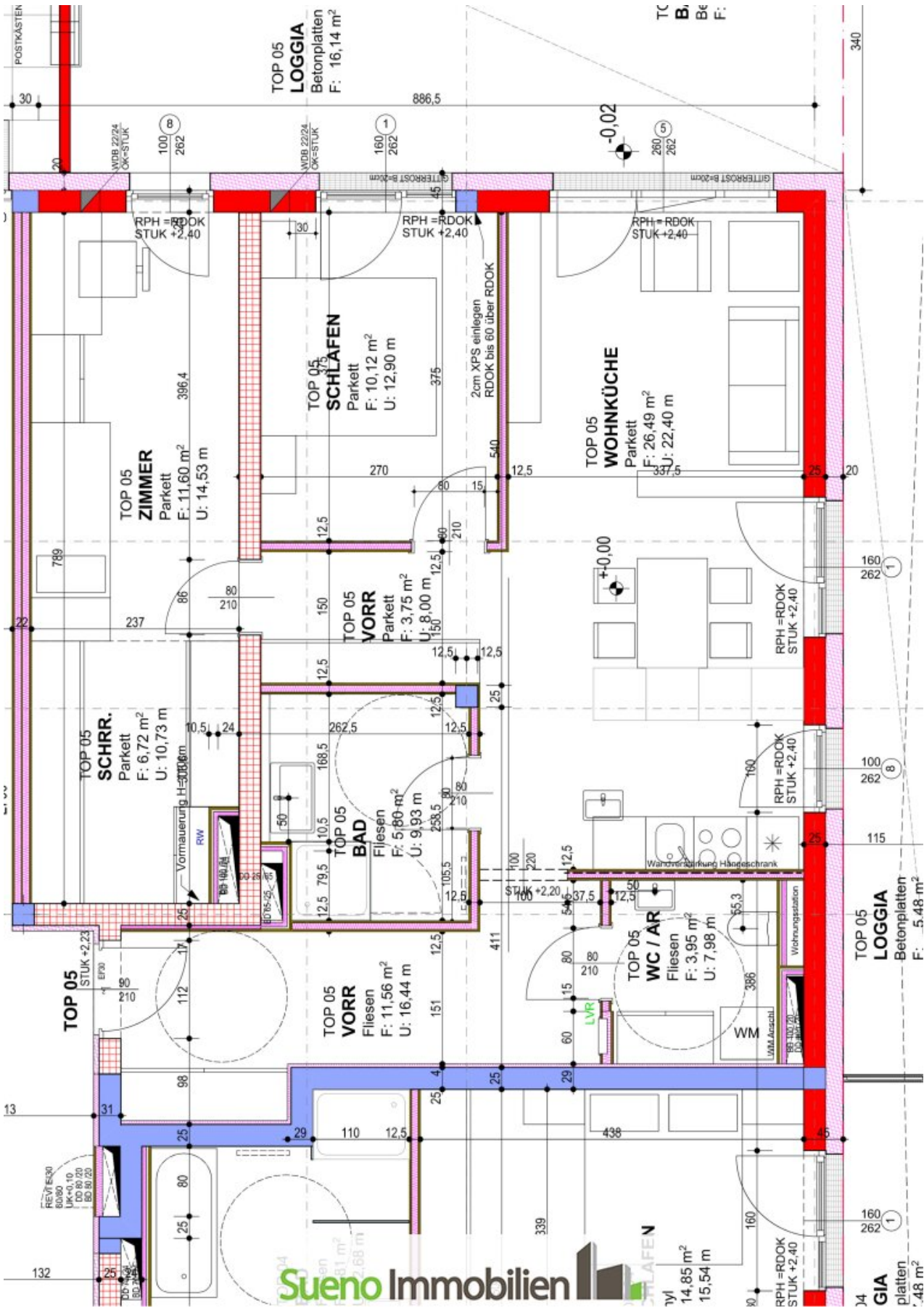
## TOP 5

Schlöfen	0,12 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,40 m <sup>2</sup>
Schürzraum	4,72 m <sup>2</sup>
Wohn-/Küche	20,55 m <sup>2</sup>
Vorraum	10,56 m <sup>2</sup>
WC/Anstellraum	3,90 m <sup>2</sup>
Bad	5,80 m <sup>2</sup>



### TOP 5

- Erdgeschoss
- Großer Eigengarten
- Bad mit Badewanne und separater Dusche
- 2 Schlafzimmer mit individuell einstellbarer Wohnraumlüftung
- Große überzachte Terrasse von Wohn/Schlafräumen direkt begehbar



SCHLAFEN  
14,85 m<sup>2</sup>  
15,54 m

RPH = RDOK  
STUK +2,40

GIA  
Betonplatten  
1,48 m<sup>2</sup>

TC  
B,  
Be  
F:

## 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 mit Garten
- \* durchdachte Planung, barrierefrei mit großzügigen Freibereichen (Terrasse und Garten)
- \* Freibereich von den 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