

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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,99 m ²
Nutzfläche:	101,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	106,63 m ²
Keller:	4,58 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	450.500,00 €
Kaufpreis / m²:	4.433,62 €
Betriebskosten:	247,00 €
Heizkosten:	45,00 €
USt.:	33,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

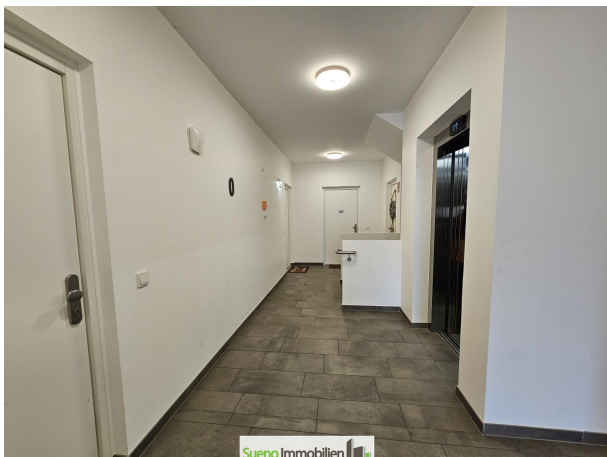
Ihr Ansprechpartner







Sueno Immobilien



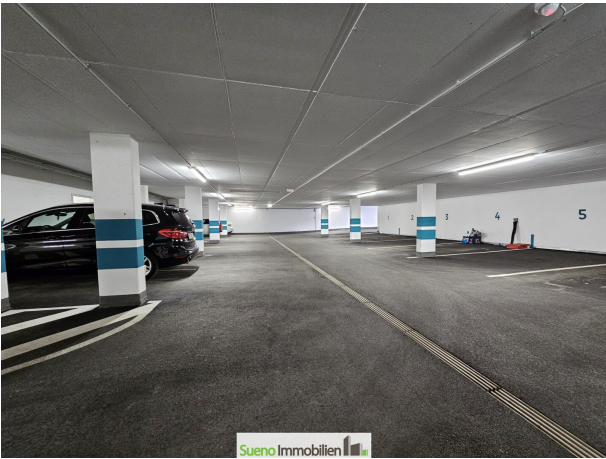
Sueno Immobilien

Sueno Immobilien
...wir erfüllen Wohnräume

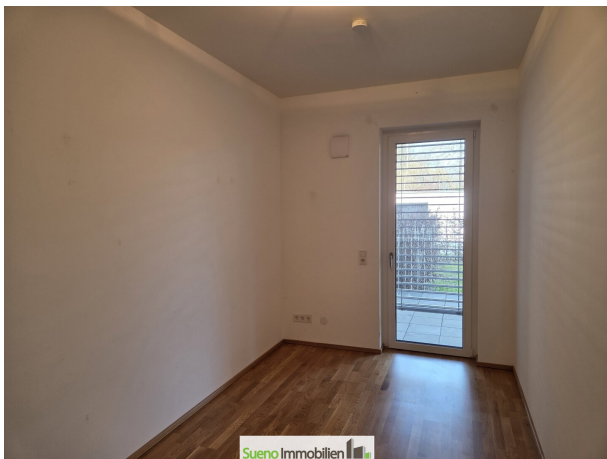
Dr. Georg Traumwieser CEO Gerald Mayr

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

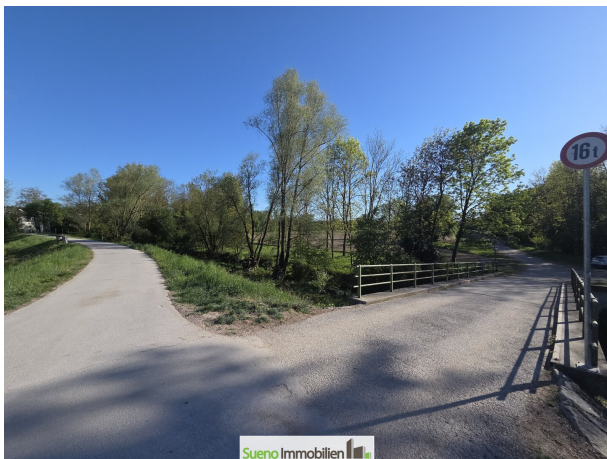
info@sueno.at www.sueno.at













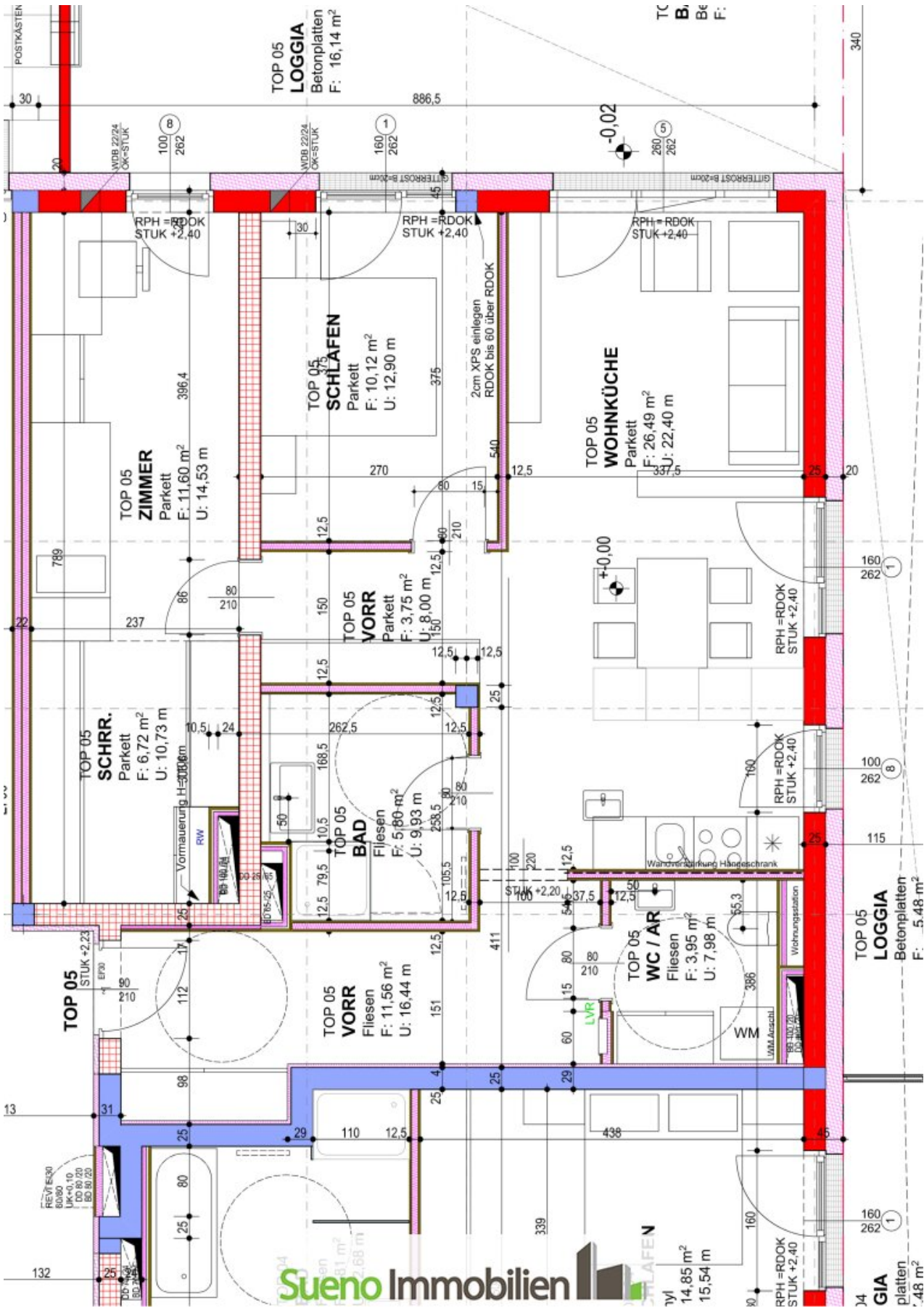
TOP 5

Schlöfen	0,12 m ²
Schlafzimmer	11,40 m ²
Schrittstufen	4,72 m ²
Wohn-/Küche	20,55 m ²
Vorraum	10,56 m ²
WC/Abstellraum	3,90 m ²
Bad	5,80 m ²



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 m²
15,54 m

RPH = RDOOK
STUK +2,40

GIA
Betonplatten
1,48 m²

LOGGIA
Betonplatten
5,48 m²

WOHNKÜCHE
Parquet
F: 26,49 m²
U: 22,40 m

SCHLAFEN
Parquet
F: 10,12 m²
U: 12,90 m

ZIMMER
Parquet
F: 11,60 m²
U: 14,53 m

SCHRR.
Parquet
F: 6,72 m²
U: 10,73 m

VORR
Parquet
F: 3,75 m²
U: 8,00 m

BAD
Fliesen
F: 5,80 m²
U: 9,93 m

WC / AR
Fliesen
F: 3,95 m²
U: 7,98 m

VORR
Fliesen
F: 11,56 m²
U: 16,44 m

LOGGIA
Betonplatten
F: 16,14 m²

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

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