

# Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon am Stadtrand von Linz



**Objektnummer: 3849/476**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4020 Linz                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1955                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 65,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,07                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 149.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 97,38 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 12,52 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Bräuer**

RE/MAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz





# Objektbeschreibung

**Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon am Stadtrand von Linz**

**\*\*\*Sichern Sie sich jetzt online Ihren persönlichen Besichtigungstermin\*\*\***

03. APRIL 2026

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

Zum Verkauf steht eine **sanierungsbedürftige, südöstlich ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung am Stadtrand von Linz.**

Diese bietet eine ideale Gelegenheit für Menschen mit handwerklichem Geschick, die ihre Wohnträume nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

In einem im **Jahr 1955** erbauten Wohnhaus gelegen, befindet sich die Wohnung im **dritten Stock ohne Lift** und verfügt über eine **Wohnfläche von rund 65 m²**.

Die Raumaufteilung überzeugt durch ihre **Funktionalität** und bietet eine **solide Basis** für eine umfassende Modernisierung.

## **HARDFACTS:**

- sanierungsbedürftiger Zustand mit großem Entwicklungspotenzial
- ca. 65 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer-Wohnung mit idealer Raumaufteilung
- 3 Stock ohne Lift
- Baujahr 1955

- südlich ausgerichteter Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Beheizung und Warmwasser mittels Gasetagenheizung
- Fernwärmeanschluss im Stiegenhaus vorbereitet
- Kellerabteil
- Dachbodenabteil
- Fahrradkeller im Haus
- PKW-Abstellplatz nach Verfügbarkeit mietbar
- top Lage
- gute Infrastruktur

Diese Wohnung bietet eine Gelegenheit, mit Engagement und Kreativität ein individuelles Zuhause zu schaffen und eine Immobilie mit Potenzial nachhaltig aufzuwerten.

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich JETZT ONLINE Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

*Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.*

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.*

*Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.*

*Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.*

*Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap