# Top 3-Zi-Wohnung 78m² DG in Linz 4020 – gepflegt mit Einbauküche! Serviced Apartments!




**Objektnummer: 1537/124**

**Eine Immobilie von PRO Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4020 Linz |
| **Baujahr:** | 1912 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 78,92 m² |
| **Nutzfläche:** | 81,01 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Keller:** | 20,88 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 145,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,38 |
| **Kaufpreis:** | 267.500,00 € |
| **Betriebskosten:** | 150,00 € |
| **Heizkosten:** | 150,00 € |
| **USt.:** | 45,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

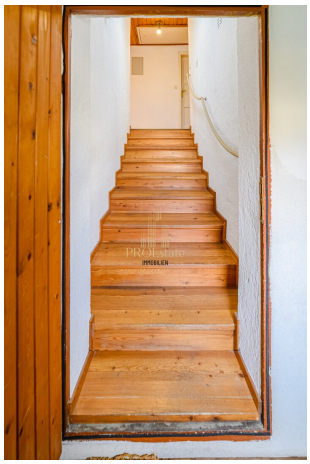
## Ihr Ansprechpartner



**Mag.a Roxana Penkov**

PROEstate GmbH
Stadlhofstraße 65
4600 Wels



















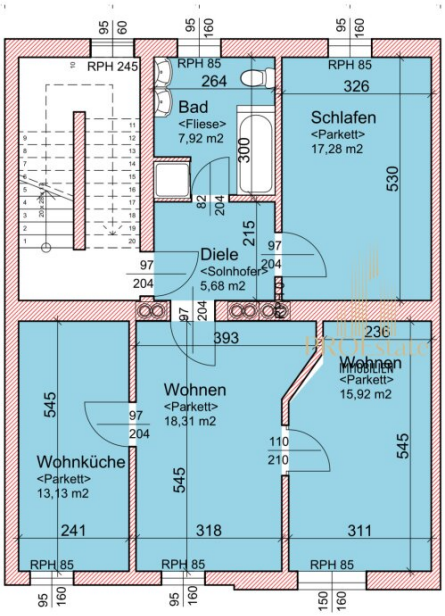




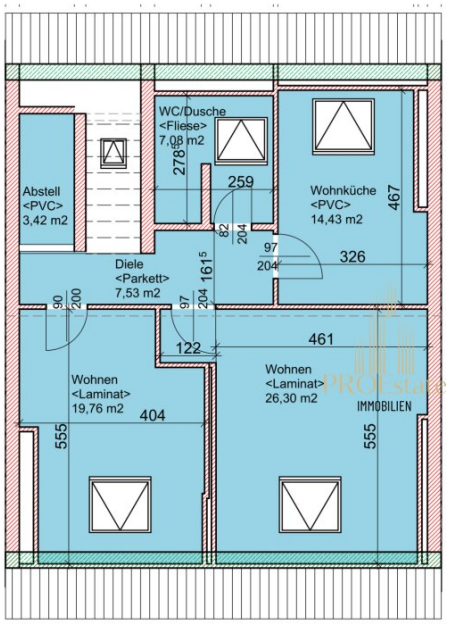









| | |
|---|---|
| Eigentümer: | Nösslböck Ulrike |
| Objekt: | Rosenbauerstr.13<br>4020 Linz |
| | 2.Stock |
| | 12.01.2022 |
| MASSTAB: | **1:100** |




| | |
|---|---|
| Eigentümer: | Nösslböck Ulrike |
| Objekt: | Rosenbauerstr.13<br>4020 Linz |
| | Layout DG |
| | 12.01.2022 |
| MASSTAB: | |
| **1:100** | |

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Linz, Oberösterreich! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet auf großzügigen 78,92 m² eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort und urbanem Lebensstil.

Die Wohnung besticht durch ihre gepflegte Ausstattung und den herrlichen Stadtblick, der Ihnen jeden Tag aufs Neue ein Gefühl von Freiheit und Weite schenkt. Das durchdachte Raumkonzept schafft helle und einladende Wohnbereiche, die zum Wohlfühlen einladen. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen für eine angenehme Atmosphäre und unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und macht das Kochen zum Vergnügen. Deckenleuchten setzen stilvolle Akzente und sorgen für eine angenehme Beleuchtung in allen Räumen. Die Wohnung befindet sich in einem Massivbau mit Satteldach, was für eine solide Bauweise und gute Dämmung steht.

Für wohlige Wärme sorgt die zentrale Gasheizung, die in den kalten Monaten für angenehmen Komfort sorgt. Die Lage der Wohnung ist unschlagbar: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Autobahnanschluss ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in und rund um Linz.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar. So wird Ihr Alltag nicht nur praktisch, sondern auch angenehm gestaltet.

Der Kaufpreis von 267.500,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für Singles, Paare oder kleine Familien, die zentral und dennoch ruhig wohnen möchten. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich diese gepflegte Wohnung mit einzigartigem Stadtblick in einer der begehrtesten Gegenden von Linz!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pro-estate.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap