

**Wo Stadt auf Ruhe trifft - Charmante  
Dachgeschosswohnung mit durchdachtem Grundriss &  
urbanem Lebensgefühl**

 **IMMOQUELLE**



**Objektnummer: 6674/299**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Wohnfläche:</b>	95,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Matthias Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser Joseph Platz 28/3  
4600 Wels

T +43 660 70 56 199

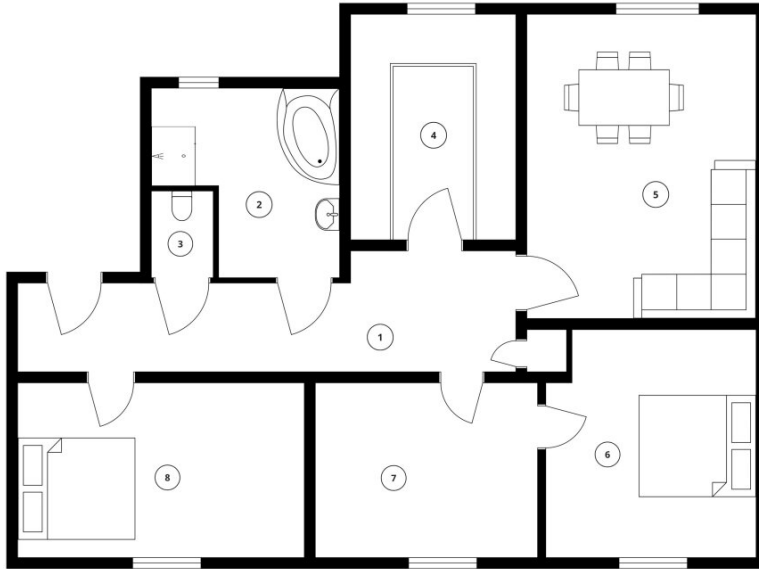
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## GRUNDRISSPLAN



### Wo Stadt auf Ruhe trifft

Charmante Dachgeschosswohnung mit durchdachtem Grundriss & urbanem Lebensgefühl



Adresse: Bismarckstraße 14, 4020 Linz

01	VORRAUM	ca. 9,20 m <sup>2</sup>
02	BADEZIMMER	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
03	WC	ca. 1,60 m <sup>2</sup>
04	KÜCHE	ca. 9,80 m <sup>2</sup>
05	WOHNEN	ca. 27,20 m <sup>2</sup>
06	SCHLAFEN	ca. 15,85 m <sup>2</sup>
07	ZIMMER	ca. 8,00 m <sup>2</sup>
08	SCHLAFEN	ca. 13,80 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche: ca. 95,45 m<sup>2</sup>**

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: März 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Wo Stadt auf Ruhe trifft

### Charmante Dachgeschosswohnung mit durchdachtem Grundriss & urbanem Lebensgefühl

Willkommen in einer Wohnung, die durch ihre klare Struktur, Großzügigkeit und zentrale Lage überzeugt. Inmitten von Linz, in einer ruhigen Seitenstraße nahe der Linzer Straße und Mozartstraße gelegen, eröffnet sich hier ein Zuhause, das Funktionalität und Lebensqualität auf angenehme Weise verbindet.

Bereits beim Eintreten entfaltet die Wohnung ihre besondere Stärke: ein klar strukturierter, durchdachter Grundriss, der alle Räume zentral erschließt und so für eine komfortable Orientierung sowie kurze Wege im Alltag sorgt.

Linker Hand befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und einem Fenster nach außen, das den Raum mit natürlichem Tageslicht erfüllt. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates WC, das zusätzlichen Komfort im täglichen Leben bietet. Gegenüber befindet sich das Schlafzimmer, das mit seiner ruhigen Atmosphäre einen harmonischen Rückzugsort schafft.

Im weiteren Verlauf eröffnet sich die Vielseitigkeit dieser Wohnung: Eine praktische Speis sorgt für wertvollen Stauraum und unterstreicht die Alltagstauglichkeit des Grundrisses. Direkt angrenzend befindet sich ein separates Arbeitszimmer - perfekt für konzentriertes Arbeiten oder als persönlicher Rückzugsbereich. Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann ganz nach Ihren Bedürfnissen als zusätzliches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder individueller Raum gestaltet werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite lädt die helle, einladende Küche zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer: ein offener, lichtdurchfluteter Raum mit südlicher Ausrichtung, der den ganzen Tag über von natürlichem Licht geprägt ist und eine besonders warme, wohnliche Atmosphäre schafft. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das große Wohnzimmer - ein Raum, der Offenheit und Wohnlichkeit vereint und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

## Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf

Ihre Anfrage!

Der Innenhof ist Privatgrund – ein Betreten ohne vorherige Genehmigung ist nicht gestattet.

-----

Matthias Nussbaumer

Immobilientreuhänder

Telefon: [+43 660 7056199](tel:+436607056199)

E-Mail: [m.nussbaumer@immoquelle.at](mailto:m.nussbaumer@immoquelle.at)

-----

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap