

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Linz, vollsanziert mit
Loggia (Preis inkl. Sanierungsdarlehen)**



Symbolfoto

Objektnummer: 1793/279

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1959
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	277.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.825,78 €
Betriebskosten:	164,94 €
Heizkosten:	45,00 €
Sonstige Kosten:	47,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

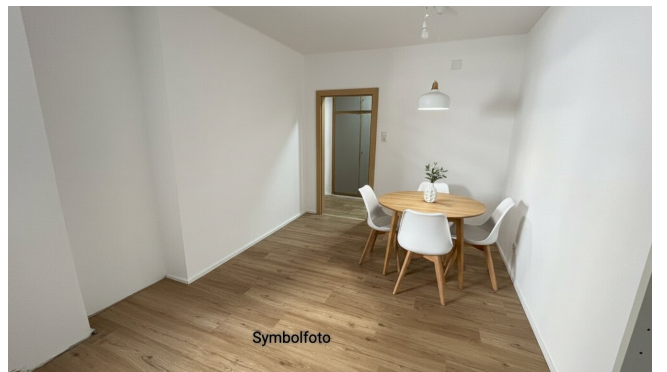
Ihr Ansprechpartner

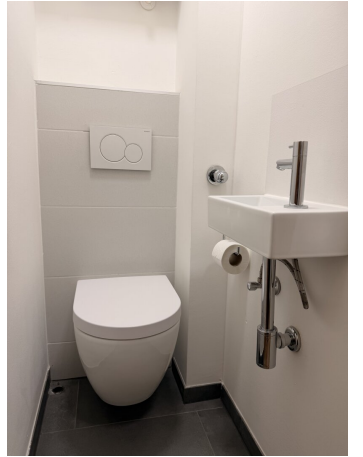


Daniel Moser

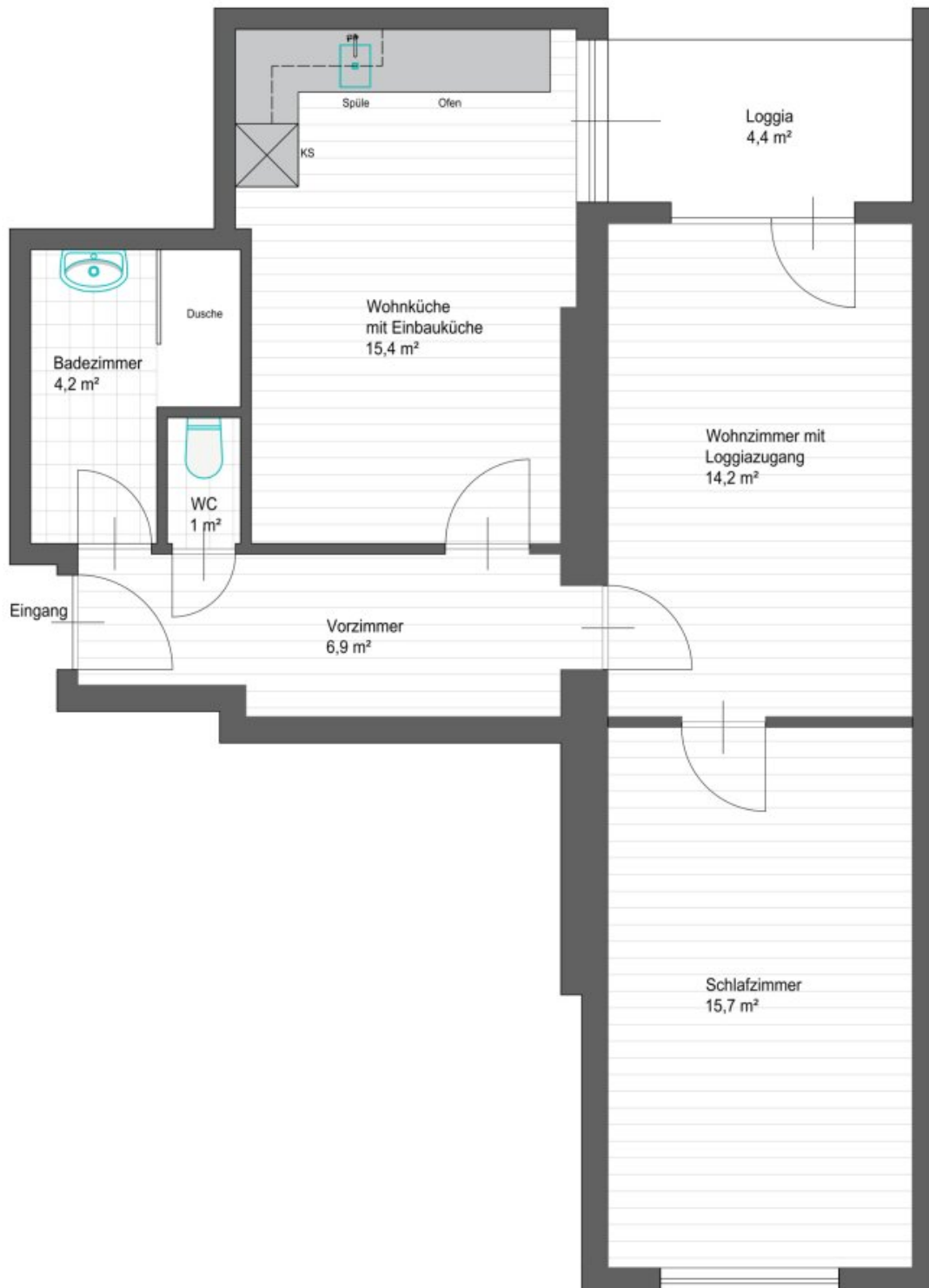
OVB Allfinanzvermittlungs GmbH
Sironastraße 4/1/C













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Linz!

Diese charmante, vollsanierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit moderner Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und einer Wohnfläche von rund 57m² – ideal als Erstwohnung für Singles oder Paare aber auch für Anleger.

Die lichtdurchfluteten Räume sind mit hochwertigem Parkett sowie stilvollen Fliesen ausgestattet und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Entspannen ein, während die moderne Einbauküche perfekte Voraussetzungen für kulinarische Erlebnisse bietet. Zudem bietet sie ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und verfügt zusätzlich noch über einen Geschirrspüler und den nötigen Anschlüssen für die Waschmaschine.

Ein maßgefertigter Einbauschränk im Vorzimmer sorgt für zusätzlichen Stauraum und ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Ein besonderes Highlight ist die gemütliche, wettergeschützte Loggia mit Blick in den ruhigen Innenhof – ideal zum Abschalten nach einem langen Tag. Diese Loggia, kann bei Bedarf auch verglast werden um weitere Wohnfläche zu erhalten.

Die Wohnung wurde laufend modernisiert, zuletzt im Jahr 2023 (Sanitärbereiche, 3-fach verglaste Fenster, Böden), und bietet dank Fernwärme zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein neuer Personenaufzug sowie ein Treppenlift sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zusätzlicher Mehrwert:

Eine umfassende Gebäudesanierung inklusive Vollwärmeschutz, 3-fach verglaster Fenster, Dach, Verrohungen sowie die Erneuerung des Stiegenhauses und der Kellerabteile wird aktuell durchgeführt und bis September 2026 fertiggestellt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine attraktive Immobilie in bester Lage! Beim Haus sind mehrere Parkplätze vorhanden, welche durch die Anwohnerkarte für Bewohner kostengünstig bei der Stadt Linz genutzt werden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap