

**Charmante 3-Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen in 4030
Linz zu kaufen - Nähe Wasserwald!**



Objektnummer: 5950/4463

Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	83,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 52,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	240,05 €
USt.:	24,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aldin Tahic

Thomas Girkinge Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

T +43 732 77 52 00











Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen in 4030 Linz zu kaufen - Nähe Wasserwald!

Die Wohnung bietet eine funktionale Wohnlösung in Linz und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die zwei Balkone mit Stadtausblick bieten zusätzlichen Freiraum im Alltag. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone. Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf und hat einen Zugang zum zweiten Balkon. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist getrennt. Ein zusätzlicher Pluspunkt: Die straßenseitigen Fenster sowie die seitlichen Fenster im Wohnzimmer werden von der ÖBB kostenlos erneuert. Die beiden kleineren Fenster im WC und Badezimmer sowie die Balkontüre im Wohnzimmer verbleiben im Bestand. Ein Fernwärmeanschluss ist im Gebäude vorhanden.

KFZ-Parkplätze sind vorm Gebäude vorhanden.

Raumaufteilung

Vorraum - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Kinderzimmer - 2 Balkone- Küche - Badezimmer - getrennte Toiletten

Lage

Die Wohnung befindet sich im Linzer Stadtteil Kleinmünchen und bietet eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens. Der nahegelegene Wasserwald ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Möglichkeit für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, wodurch eine Verbindung in Richtung Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen gewährleistet ist.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer [0664 39 83 462](tel:06643983462) zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap