

Modern sanierte 2-Zimmer-Wohnung nahe Uni mit Top-Anbindung in Linz



Objektnummer: 7939/2300162787

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	60,24 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	132,13 €
Heizkosten:	108,00 €
Sonstige Kosten:	88,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

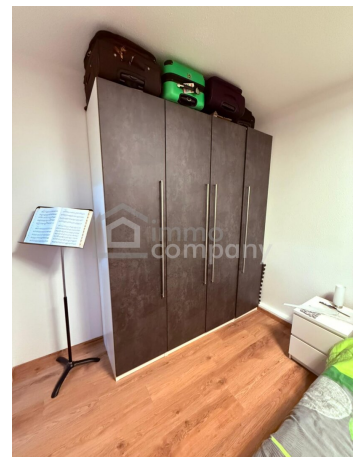
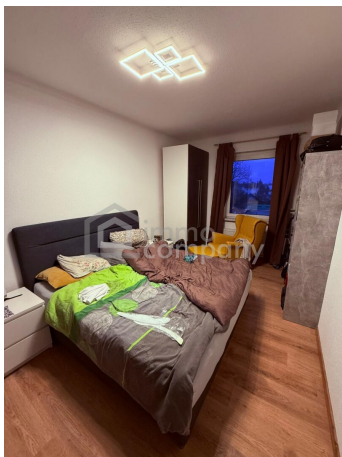
Ihr Ansprechpartner

Artasches Grigorjan

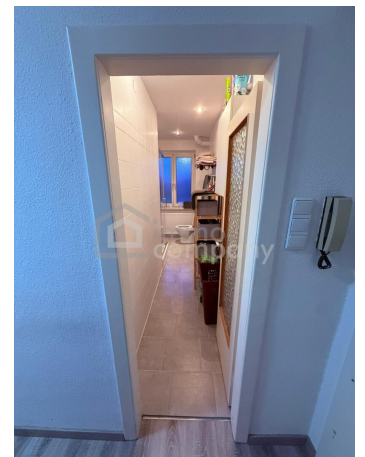
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410009

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











Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

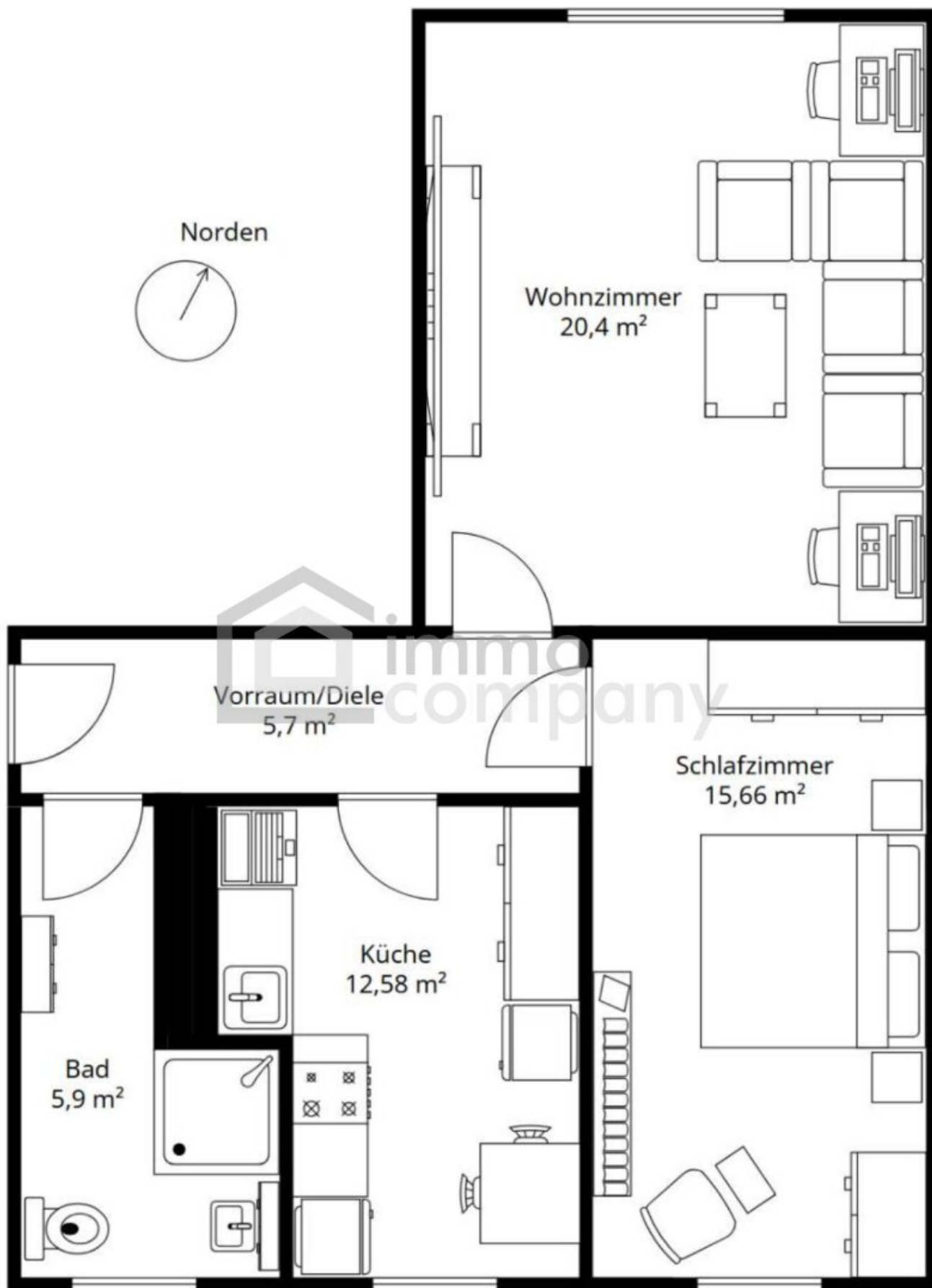
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle und gepflegte 2-Zimmerwohnung in ausgezeichneter Lage in 4020 Linz. Die Immobilie überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zur Donau sowie die hervorragende Anbindung – die Autobahnauffahrt befindet sich praktisch vor der Haustür. Eine Bushaltestelle ist in nur 2 Gehminuten erreichbar. Die Linzer Innenstadt ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur 10 Minuten bequem erreichbar.

Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und Naherholung: Der Hafenpark sowie die Donaulände sind fußläufig erreichbar, der Pleschingersee liegt nur rund 15 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Auch die Nähe zur Universität macht die Wohnung besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch als Anlageobjekt mit sehr guter Vermietbarkeit.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Hauses und ist bequem per Lift erreichbar.

- 2 Zimmer
- Heizung + Warmwasser: Fernwärme (komplett neu 2023)
- Moderne Küche mit Induktionsherd (IKEA; komplett neu 2023)
- Kombiniertes Bad und WC (komplett neu 2022)
- Elegante Böden in Holzoptik (Vinyl; komplett neu 2022)
- Alle Räume neu gestrichen (2022)
- Dimmbare LED-Lampen in Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer (komplett neu 2022)
- Internet/TV: Kabel (LIWEST)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (Eckelt)
- Waschmaschinenanschluss in Küche und im Bad
- Großzügiges Kellerabteil

?

Räume und Flächen

- Vorraum/Diele: 5,7 m²
- Bad: 5,9 m²
- Küche: 12,58 m²
- Schlafzimmer (ruhiger Innenhof): 15,66 m²
- Wohnzimmer: 20,4 m²

Gesamte Wohnfläche: 60,24 m²

(Raumhöhe: ca. 2,68 m)

- Kellerabteil: 7,22 m²

(Raumhöhe: ca. 2,22 m)

?

Gebäude

- 4-stöckiges Haus mit insgesamt 13 Wohnungen
- Lift (bis Halbstöcke)
- Baujahr: 1955
- Sanierungen: Fassadendämmung und Dacherneuerung (1990er)
- Gepflegter Zustand, laufende Instandhaltung ohne Rückstau
- Derzeit keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant oder offen
- HWB: 94 kWh/m²a
- Zahlreiche kostenlose Parkmöglichkeiten im Hof und entlang der Straße (keine Parkkarte erforderlich)
- Fahrradabstellraum
- Grünflächen im Innenhof

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap