

**Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage
in guter Lage von Linz**



Objektnummer: 1310

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,28 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	348.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



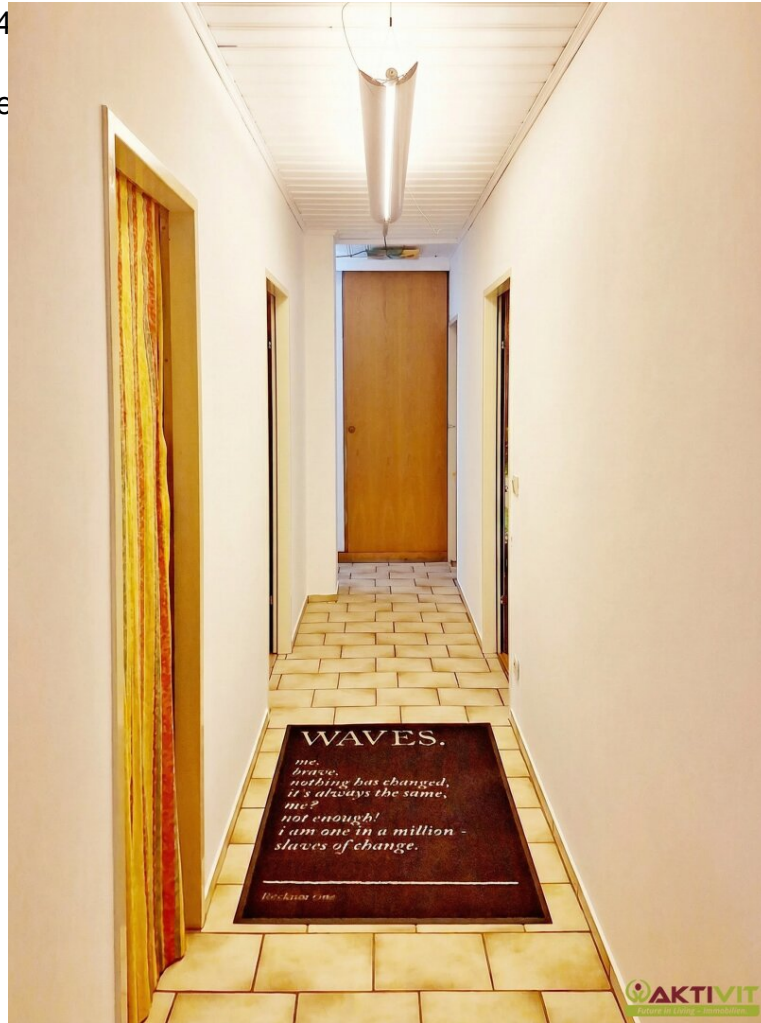
David Schnallinger

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

T +43 664 468 54 64

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur













Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung befindet sich im Linzer Stadtteil Wegscheid und überzeugt durch ihre gut angebundene Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Auf rund 115 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit mehreren Zimmern und praktischen Nebenflächen. Besonders hervorzuheben sind die Loggia, die vorhandene Garage sowie der gepflegte Gesamtzustand der Immobilie.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Gute Mikrolage im Linzer Stadtteil Wegscheid mit sehr guter Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- 4,5 Zimmer auf ca. 115 m² Wohnfläche
- Loggia mit ca. 6,42 m²
- Kellerabteil ca. 4,5 m²
- Garage und zusätzlicher Stellplatz
- Gepflegter Zustand der Wohnung
- Sofort beziehbar

DIE WOHNUNG

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 115,28 m² und bietet insgesamt 4,5 Zimmer. Laut Grundriss gliedert sich die Einheit in ein großzügiges Wohnzimmer, mehrere

Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC und einen Abstellraum.

Die Räume sind über eine zentrale Diele erschlossen, wodurch eine funktionale und klare Raumaufteilung gegeben ist. Die Küche ist separat angeordnet und bietet ausreichend Platz. Die Loggia mit ca. 6,42 m² ist direkt von der Wohnung aus zugänglich und erweitert den Wohnbereich angenehm ins Freie.

Zusätzlich stehen ein Kellerabteil mit ca. 4,5 m² sowie eine Garage und ein Stellplatz zur Verfügung, was den praktischen Nutzen der Wohnung deutlich erhöht.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1982 in Massivbauweise errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst ist ebenfalls gepflegt und kann sofort bezogen werden.

In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, während Nassräume mit Fliesen ausgestattet sind. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mittels Fernwärme. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale sind Kabel-TV sowie die vorhandene Garage. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten: ca. 219,56 € monatlich

Heizkosten: ca. 81,62 €

Warmwasser: ca. 17,20 €

Strom: ca. 65,00 €

Sonstige laufende Kosten:

- Darlehen: ca. 141,19 € p.m.
- Rücklage: ca. 173,22 € p.m.

Gesamt monatlich: ca. 680,77 €

Reparaturrücklage: ca. 92.919 € (Stand 31.12.2024)

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

d.schnallinger@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap