

## Direkter Terrassenzugang von jedem der drei Zimmer



Badezimmer mit Dusche und Badewanne

**Objektnummer: 5420/7681**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	697.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	485,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

25.092,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Antonella Entner**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Linz  
LINZ Promenade, Steingasse 6a





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628

## Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnlich großzügige-3-Zimmer Wohnung** wurde ursprünglich für den Eigenbedarf gestaltet und genau das spürt man in jedem Detail. Hier wurde nicht nur ausgestattet, sondern bewusst investiert: in **Qualität, Funktionalität und ein modernes Wohngefühl**, das langfristig überzeugt.

Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer, beide haben einen zusätzlichen Raum. Bei einem Schlafzimmer wurde dieser Raum als **vollwertiges Homeoffice mit allen notwendigen Anschlüssen** ausgelegt. Das Herzstück ist die beeindruckende große Wohn-Essküche, welche durch ihre Offenheit und Helligkeit sofort begeistert. Die **Terrasse zieht sich über die gesamte Wohnung** und kann von jedem Raum aus direkt betreten werden. Die nordöstliche Ausrichtung in erhöhter Lage sorgt dafür, dass die Wohnung durchgehend angenehm lichtdurchflutet ist – ohne direkte Hitzeeinwirkung.

Die maßgefertigte Einbauküche lässt keine Wünsche offen: **hochwertige Steinarbeitsplatte, Bora-Kochfeld und Geräte von Miele**, alles perfekt integriert und auf Langlebigkeit ausgelegt. Generell zieht sich der hohe Anspruch durch die gesamte Wohnung: Parkett- und Fliesenböden in stilvoller Kombination, ein Badezimmer auf gehobenem Niveau mit Dusche und Badewanne, separates WC sowie ein durchdacht gestalteter Abstellraum mit Tischler-Regalsystem.

**Technisch ist die Wohnung am Puls der Zeit:** Raffstores an allen Fenstern, vorbereitete IT-Verkabelung für Smart-Home-Lösungen, energieeffiziente Fußbodenheizung sowie eine moderne Deckenkühlung sorgen ganzjährig für maximalen Wohnkomfort.

Optional können TV und Sofa übernommen werden – ideal für einen unkomplizierten Einzug. Besonders hervorzuheben: Für sämtliche Geräte sind die entsprechenden Unterlagen sowie Garantien vorhanden. Die Kosten aller zu ablösenden Gegenstände belaufen sich auf € 38.000,-

Kontaktieren Sie mich noch heute, ich freue mich auf Ihren Anruf unter [0676 3803090](tel:06763803090), Antonella Entner BA LLM, Roderick Scherer Immobilien Linz.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap