

**„Großzügigkeit, die man spürt, 3,10 m Raumhöhe,  
gepflegte Wohnung mit Lift in Linz“**



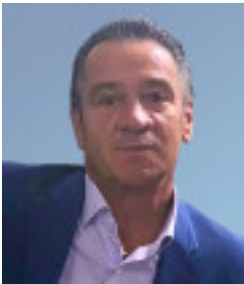
**Objektnummer: 656**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	33,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641  
H +43 (0) 664 355 86 22

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

AUSGEZEICHNET  
**TOP**  
UNTERNEHMEN  
EMPFOHLEN

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
0664 - 355 86 22

immoagentur  
Immobilien und mehr

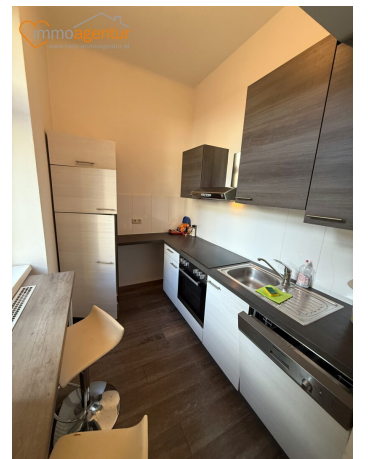
Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

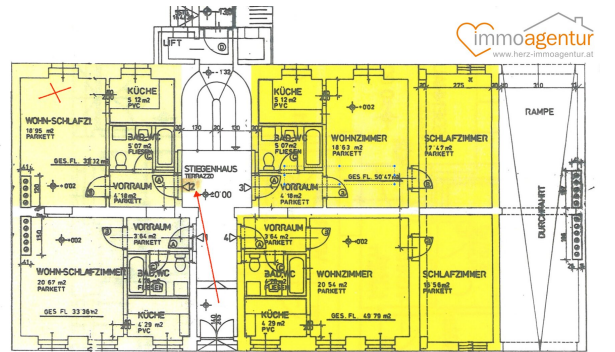
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT





IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT





IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22

**immoagentur**  
Immobilien und mehr

Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

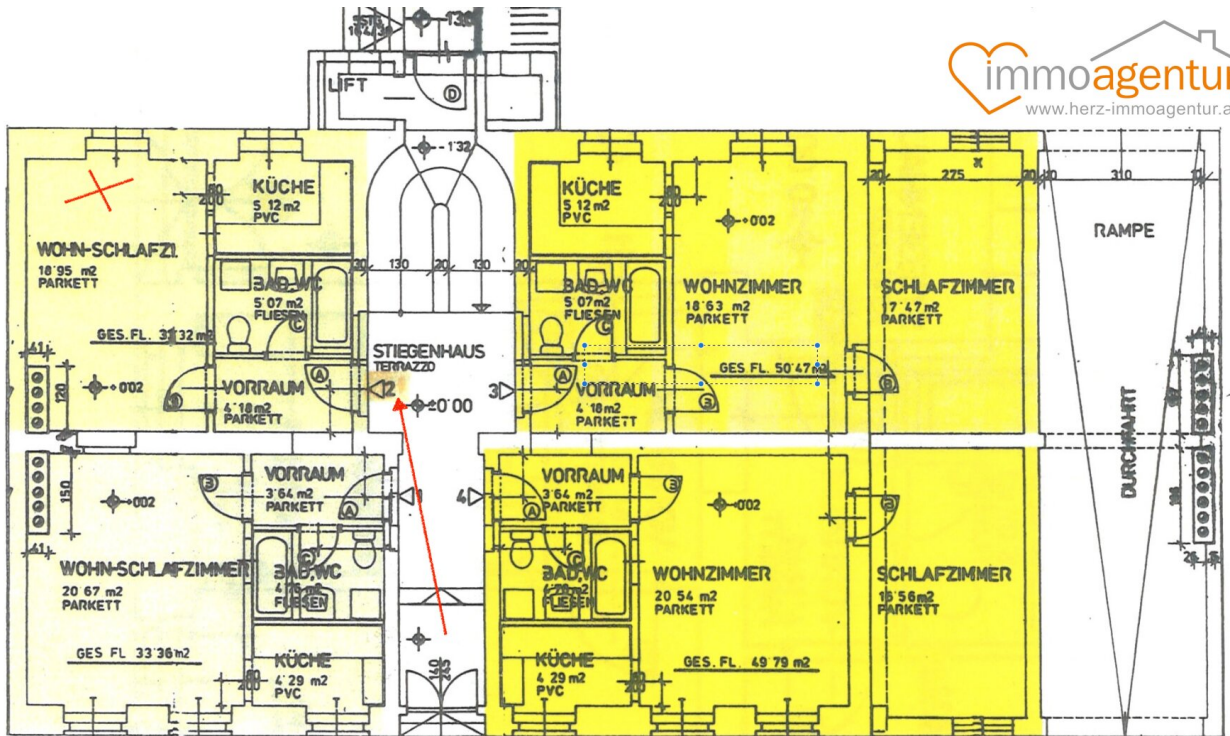


IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



## Objektbeschreibung

„**Großzügigkeit, die man spürt, 3,10 m<sup>2</sup> Raumhöhe, gepflegte Wohnung mit Lift in Linz**“

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Eigentumswohnung im Erdgeschoß eines Wohnhauses aus dem Jahr 1987 in sehr guter zentraler Lage von Linz. Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die außergewöhnliche Raumhöhe von rund 3,10 m ein offenes, großzügiges Wohngefühl, das in dieser Preisklasse nur selten zu finden ist und dem Objekt ein besonderes **Altbau-ähnliches Raumgefühl** verleiht. Die Wohnung gliedert sich in ein Vorzimmer, einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich, ein separates Schlafzimmer sowie eine Küche mit Fenster und Platz für einen Essbereich. Das Badezimmer ist mit Badewanne und WC gemeinsam ausgeführt. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Laminat, die Fenster sind mehrfachverglast. Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil ist vorhanden, ein Lift sorgt für komfortablen Zugang innerhalb des Hauses. Die Beheizung erfolgt aktuell mittels Gas. Ein Anschluss an die Fernwärme ist jederzeit möglich, da sich diese bereits im Haus befindet. Sowohl die Wohnung als auch das gesamte Gebäude präsentieren sich in einem sehr guten Allgemeinzustand.

Ein herausragendes Qualitätsmerkmal sind die außergewöhnlich niedrigen Betriebskosten. Das monatliche Betriebskosten-Akonto beträgt brutto € 95,49, die monatliche Reparaturrücklage € 35,70, der Rücklagenstand der Eigentümergemeinschaft beläuft sich per 09.12.2025 auf rund € 73.500 und unterstreicht die solide und vorausschauende Verwaltung der Liegenschaft. Die zentrale Linzer Lage in der Anzengruberstraße bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgung sowie rascher Erreichbarkeit des Linzer Stadtzentrums. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Anlageimmobilie.

### Eckdaten

- Baujahr: 1987
- Wohnnutzfläche: ca. 33 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Geschoss: Erdgeschoß
- Lift: vorhanden

- Kellerabteil: vorhanden
- Heizung: Gas (Fernwärmeanschluss im Haus, Anschluss jederzeit möglich)
- Fenster: Mehrfachverglasung
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Raumhöhe: ca. 3,10 m
- Sehr geringe Betriebskosten

#### **Kosten:**

- BK Akonto brutto: € 95,49
- Reparaturrücklage: € 35,70
- Gesamt monatlich: € 131,19

#### **Besonderheiten auf einen Blick**

- Außergewöhnliche Raumhöhe
- Flexible Nutzung des Wohn? und Schlafbereichs
- Küche mit Fenster und Essplatz?Möglichkeit

- Sehr geringe laufende Kosten
- Lift und Kellerabteil
- Gute Rücklagenlage der Liegenschaft
- Sehr gute Infrastruktur und Lage

**Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause in Linz persönlich präsentieren zu dürfen.**

Sie haben Ihre Traumimmobilie bereits gefunden, wünschen jedoch Unterstützung bei der passenden Finanzierung? Gerne stehen Ihnen unsere Finanzierungsspezialisten für eine unverbindliche Beratung zur Verfügung und erarbeiten in Zusammenarbeit mit ausgewählten Partnern, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen zu attraktiven Konditionen.

Weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erfolgen ausschließlich auf schriftliche Anfrage. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO).

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Haftung übernommen werden. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als circa. Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen. Der komplette Energieausweis ist derzeit in Ausarbeitung und wird nachgereicht.

Wir weisen darauf hin, dass wir bei diesem Objekt als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Zwischenverwertung, Änderungen, Irrtümer und Druckfehler bleiben ausdrücklich vorbehalten. Nähere Informationen zu den Kaufnebenkosten finden Sie unter, [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf), Weitere Hinweise zum Datenschutz sind auf unserer Website abrufbar: <https://www.herz-immoagentur.at>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap