

# Barrierefrei wohnen - 3 Zimmer mit Loggia & Tiefgarage in Linz-Kleinmünchen



**Objektnummer: 657**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,72 €
<b>Heizkosten:</b>	33,50 €
<b>USt.:</b>	20,84 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis: Verhandlungsbasis, wir freuen uns auf Ihr Angebot

### Provisionsangabe:

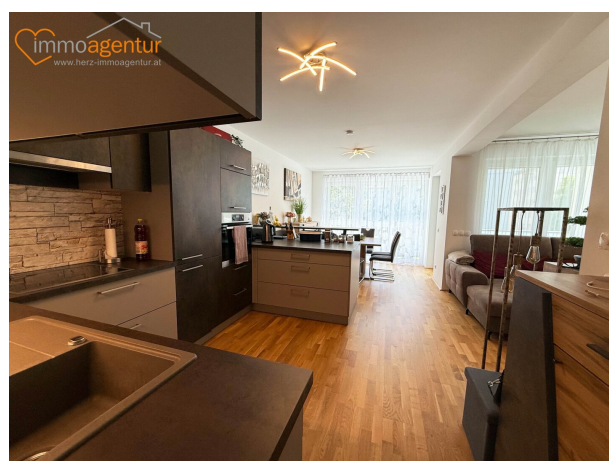
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





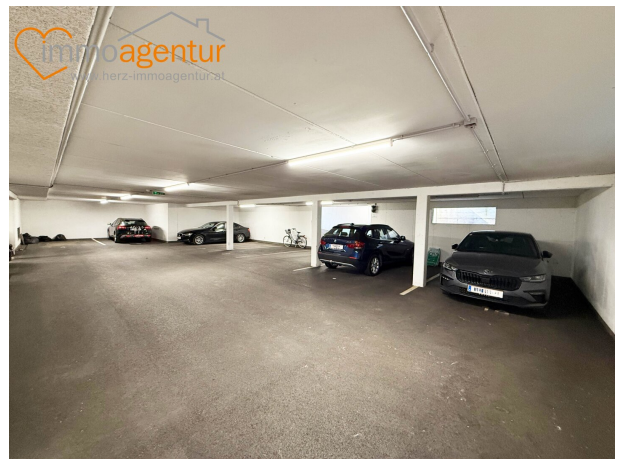














IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



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

Michael Tüchler, MBA MPA  
0664 - 355 86 22

Immoagentur  
Herz Immo-Agentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

PROVISIONSGARANTIE

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

ABGEZEICHNET  
TOP  
UNTERNEHMEN  
EMPFÖHLEN

IHR IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



 immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

## Objektbeschreibung

**Barrierefrei erreichbar, hell und praktisch aufgeteilt, diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und Tiefgarage in Linz-Kleinmünchen macht einen wirklich stimmigen Eindruck.**

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer modernen Anlage und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Das merkt man im Alltag sofort, kein Umstand, einfach angenehm. Auf rund 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inklusive Loggia ist alles gut durchdacht. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und wird schnell zum Mittelpunkt. Durch die Süd-West-Ausrichtung kommt viel Licht in die Wohnung, besonders am Nachmittag und Abend.

Die beiden weiteren Zimmer sind separat angeordnet und lassen sich flexibel nutzen – ob Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Die Loggia ist ein ruhiger, geschützter Platz für draußen, ohne viel Aufwand. Auch das Gesamtpaket passt: Fernwärme mit Fußbodenheizung, ein fix zugeordneter Tiefgaragenstellplatz, ein Kellerabteil und überschaubare Betriebskosten laut aktueller Vorschreibung.

Die Lage ist angenehm praktisch: Straßenbahn, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind gut erreichbar. Vieles geht unkompliziert und ohne lange Wege. Unterm Strich eine Wohnung, die im Alltag funktioniert, egal ob zur Eigennutzung oder als Anlage.

Wir freuen uns auf Ihr Angebot. **Herz-ImmoAgentur GmbH – Wohnen mit Substanz und Zukunft.**

**Raumaufteilung & Flächen (Top 4 – gesamt Wohnnutzfläche inkl. Loggia ca. 80,13 m<sup>2</sup>)**

*(gemäß Plan, geringfügige Abweichungen möglich)*

- **Diele:** 7,53 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum (AR):** 1,77 m<sup>2</sup>
- **WC:** 2,10 m<sup>2</sup>
- **Kinderzimmer / Büro:** 11,28 m<sup>2</sup>

- **Schlafzimmer:** 10,98 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer mit Fenster:** 5,74 m<sup>2</sup>
- **Wohnküche - Wohnzimmer (offen, sehr großzügig):** 34,35 m<sup>2</sup>
- **Loggia mit exklusivem Ganzglasgegeländer:** 6,38 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung & Highlights**

- **3-Zimmer- Eigentumswohnung im 1 Obergeschoss**
- **Teilmöbliert**
- **ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. Loggia**
- **Fernwärme mit moderner Fußbodenheizung**
- **Hochwertige Parkett und Fliesenböden**
- **Insektengitter, Rollläden**
- **Geschmackvolle, hochwertige Materialien**
- **Aufzug, barrierefreier Zugang**
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **Großzügiges Kellerabteil**

- TV SAT Anschluss
- Moderne, klare Architektur
- geringe Betriebskosten
- Top-Infrastruktur, Straßenbahn und Geschäfte fußläufig erreichbar

### **Nutzbare Allgemeinflächen**

- Wasch und Trockenraum
- Garten
- Fahrrad-Abstellplätze

**Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause 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 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 **Energieausweis** zur Ansicht befindet sich in den Unterlagen. **Hinweis zur Bauhistorie:** Baubewilligung und Energieausweis stammen aus dem Jahr 2014 (benötigt für die Einreichplanung). **Die Fertigstellung erfolgte 2018.** Der Erstbezug erfolgte laut Verkäuferangaben, Ende 2019. Der bauliche und technische Zustand entspricht dieser Bauperiode.

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 <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap