

## **4040 Linz, Garconniere in UNI-Nähe**



**Objektnummer: 1793/284**

**Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	27,47 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 154,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,62
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.460,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,00 €
<b>Heizkosten:</b>	53,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

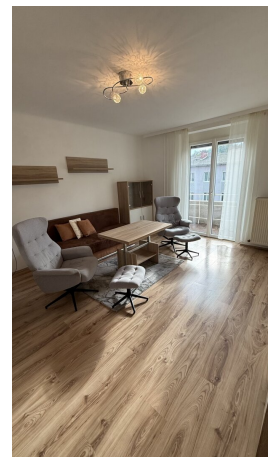


**Alena Wuehrleitner**

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH  
Sironastraße 4/1/C  
5071 Wals b. Salzburg

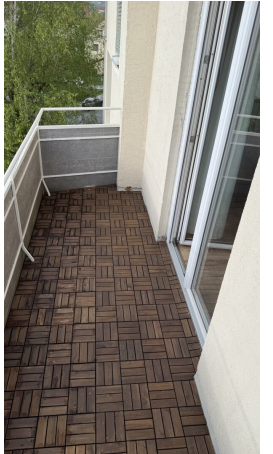
Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur











# Objektbeschreibung

## **Sanierte Garconniere in Linz-Urfahr – Uninähe & Pöstlingbergblick**

Zum Verkauf gelangt eine moderne Garconniere in Linz-Urfahr, nur wenige Gehminuten von der Anton Bruckner Privatuniversität und der JKU Linz entfernt – ideal für Studierende, junge Berufstätige oder als Anlageobjekt.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines Wohnhauses aus 1960, ist nach Westen ausgerichtet und bietet vom Balkon einen schönen Blick auf den Pöstlingberg. Die Aufteilung: Vorraum, Badezimmer mit WC, Küche sowie Wohnraum mit Balkonzugang.

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung modernisiert – sofort bezugsfertig, ohne weitere Investitionen.

### **Auf einen Blick**

- Top-Lage in Linz-Urfahr, uninah
- Westausrichtung mit Pöstlingbergblick
- Komplettsanierung 2022
- Eigenes Kellerabteil
- Allgemeine Parkplätze in der Siedlung nach Verfügbarkeit

Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap