

## **Sanierte 3 Zimmerwohnung mit Loggia und Blick ins Grüne**



**Objektnummer: 4742/118**

**Eine Immobilie von Lauriacum Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Wohnfläche:</b>	85,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,04
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,90 €
<b>Heizkosten:</b>	40,82 €
<b>USt.:</b>	25,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

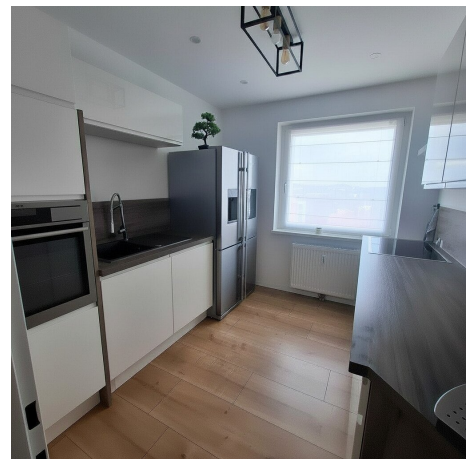


### Birgit Galos

Lauriacum Immobilien GmbH  
Mauthausener Straße 66  
4470 Enns

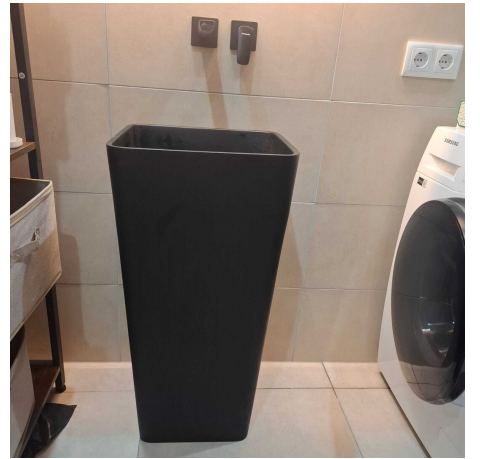
T +43 676 8

Gerne stehen  
Verfügung.



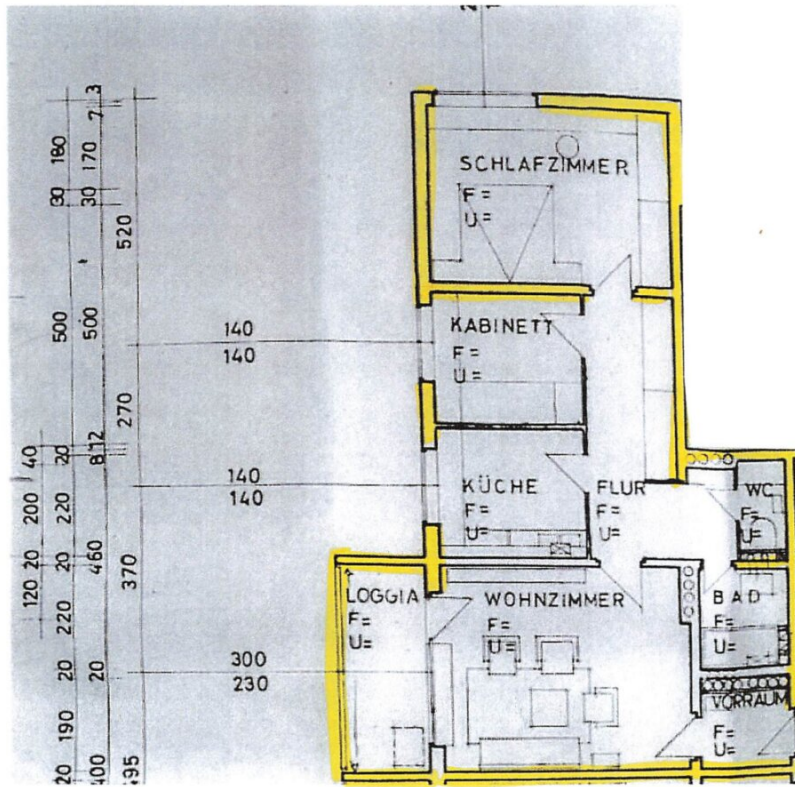












## Objektbeschreibung

Diese sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss überzeugt mit durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung und einer wunderschönen Aussicht ins Grüne und auf das Naherholungsgebiet Wasserwald.

Die umfassende Sanierung erfolgte im Jahr 2025. Dabei wurden insbesondere das Badezimmer und das WC komplett erneuert und modern gestaltet. Die Wohnung bietet zwei gemütliche Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht sowie eine separate Küche mit Fenster.

Die ostseitig ausgerichtete Loggia lädt zum entspannten Frühstück in der Morgensonne ein und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne.

Weitere Highlights:

Weitere Highlights:

- umfassende Sanierung 2025
- 6. Obergeschoss bequem mit dem Lift erreichbar und mit schöner Aussicht
- Ost-Loggia
- separates Küche mit Fenster
- modernes Badezimmer und neues WC (extra)
- genügend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen diese Wohnung besonders attraktiv für Familien, Paare oder Anleger.

**Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, wurde 2020/2021 umfangreich saniert. Dabei wurden die Fassade inklusive Vollwärmeschutz, die Dachdämmung, die Isolierung der Kellergeschoßdecke sowie die Eingangstüren erneuert.**

**Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz der LinzAG angeschlossen.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap