

**Bestlage mit Seltenheitswert - stilvolle 2-Zimmer-Wohnung  
nahe Hauptplatz**



**Objektnummer: 7939/2300162904**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4040 Linz                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1995                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 59,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,21                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 239.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 205,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Artasches Grigorjan

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410009

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





*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company**    
@immocompany

*Wir geben Menschen  
ein neues  
Zuhause* 

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Helle Wohlfühlwohnung in Linz-Urfahr

Diese einladende 2 Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihr durchdachten Grundriss, den sehr gepflegten Zustand und eine Lage, die in dieser Kombination selten zu finden ist: zentral und dennoch angenehm ruhig.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1995 (Fassade 2024 erneuert) mit Lift und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Dank der ruhigen Innenhofausrichtung genießen Sie eine helle und entspannte Wohnatmosphäre – mitten in der Stadt.

Die Wohnung wurde im vergangenen Jahr umfassend saniert und seither nicht bewohnt und präsentiert sich daher in einem sehr guten, nahezu neuwertigen Zustand.

Die bereits ausgestattete Küche rundet das stimmige Gesamtbild ab und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gemeinschaftsgarten im Innenhof mit Grünfläche und Sitzmöglichkeiten – ein idealer Ort zum Entspannen und Abschalten.

Die ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten sowie die wenigen Gehminuten zum Hauptplatz machen diese Immobilie besonders attraktiv. Die Lage in einer aufstrebenden Umgebung bietet zusätzlich langfristiges Wertpotenzial.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap