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



**Objektnummer: 7939/2300162904**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4040 Linz |
| **Baujahr:** | 1995 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 59,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 50,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,21 |
| **Kaufpreis:** | 229.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 205,00 € |

**Provisionsangabe:**

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,-**

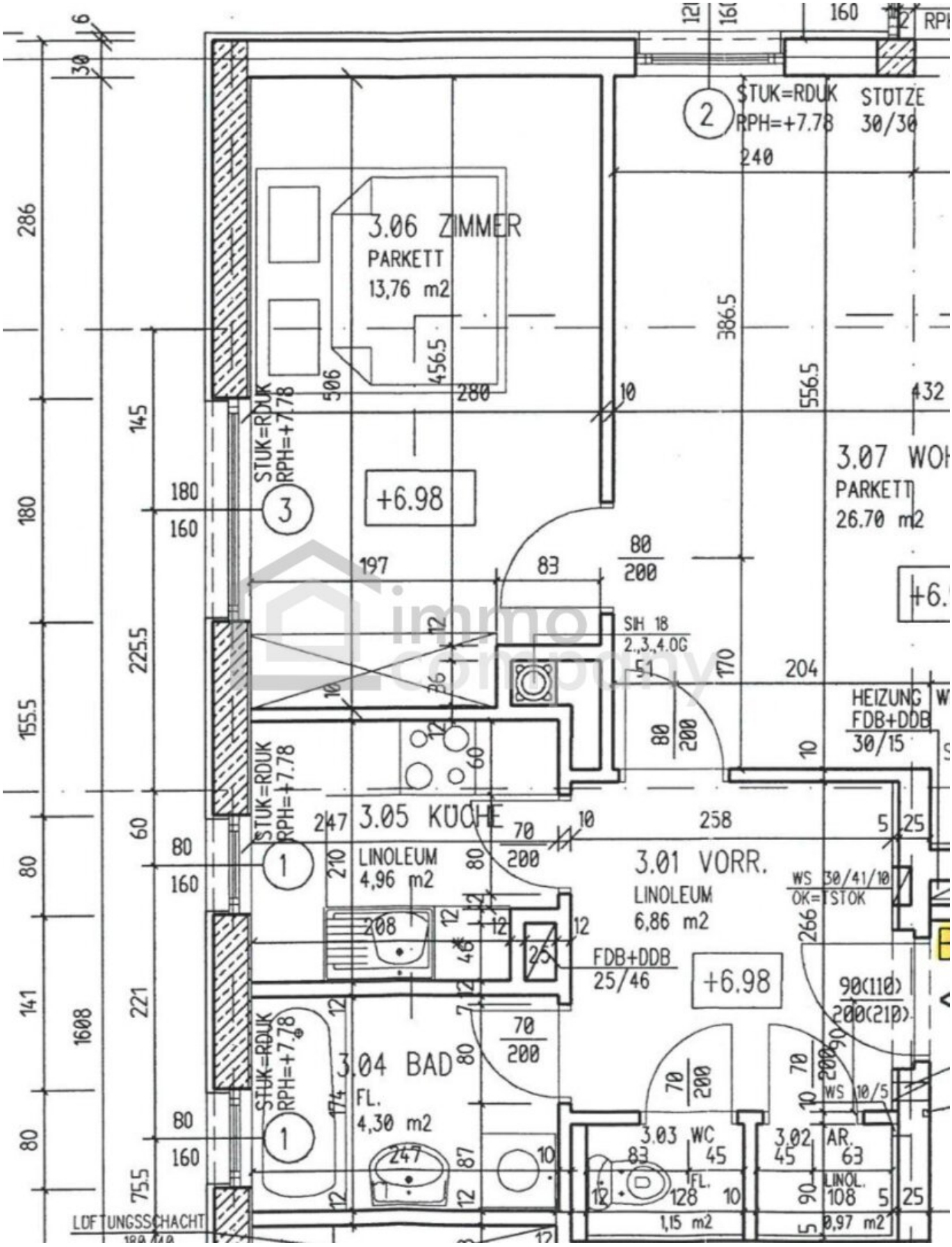
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

*Wir geben Menschen ein neues Zuhause*

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at


3.06 ZIMMER
PARKETT
13,76 m2
3.07 WOH
PARKETT
26.70 m2
3.05 KÜCHE
LINOLEUM
4,96 m2
3.01 VORR.
LINOLEUM
6,86 m2
3.04 BAD
FL.
4,30 m2
3.03 WC
FL.
1,15 m2
3.02 AR.
LINOL.
0,97 m2
+6.98
STUK=RDUK
RPH=+7.78
STOTZE
30/30
HEIZUNG
FDB+DDB
30/15
FDB+DDB
25/46
SIH 18
2.,3.,4.OG
WS 30/41/10
OK=STOK
WS 10/5
90(110)
200(210)
LUFTUNGSSCHACHT

# Objektbeschreibung

Helle Wohlfühlwohnung in Linz-Urfahr

Diesen 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