

## **Tolle 2-Zimmer Wohnung mit schönem Ausblick - Nähe Lenaupark**



**Objektnummer: 5950/4516**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Wohnfläche:</b>	60,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	309,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Girking acad.IM

Thomas Girking Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00  
H +43 664 386 26 80











# Objektbeschreibung

## Tolle 2-Zimmer Wohnung mit schönem Ausblick - Nähe Lenaupark

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung im 15. Stock überzeugt durch modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben sind die zwei Loggien, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen – eine ist vom Wohnzimmer aus begehbar, die zweite von der Küche. Zusätzlich genießen Sie einen herrlichen Blick über Linz. Das Wohnzimmer bietet viel Platz zum Entspannen, während das separate Schlafzimmer eine gemütliche Rückzugsoase darstellt. Die Küche befindet sich in einem separaten Raum. Das Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das durchdachte Raumkonzept ab. Ob für Singles, Paare oder Studierende – diese Wohnung bietet ein stilvolles Zuhause mit Wohlfühlfaktor. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Das Haus verfügt über zwei Lifte – darunter einen großen Lift, mit dem auch Möbel bequem transportiert werden können. Ein ideales Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit Aussicht und angenehmer Atmosphäre schätzen.

### Raumaufteilung

Vorraum - Wohnzimmer - Schlafzimmer - zwei Loggien- Küche - Badezimmer - separates WC - Abstellraum

### Lage

Die Umgebung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Nähe zum Lenaupark bietet auch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind schnell und bequem erreichbar. Die Hamerling-Schule (Gymnasium) befindet sich direkt vis-à-vis und ist nur etwa 100 m entfernt. Auch die Verkehrsanbindung ist ideal, mit Bushaltestellen und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe.

### Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und

Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap