

Panoramawohnung in Linz? Kleinmünchen, 2 Loggien, Lift & Garage und eine Aussicht, die man selten bekommt



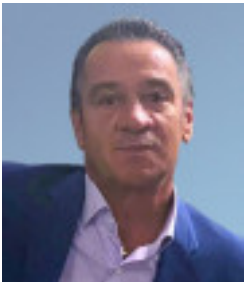
Objektnummer: 645

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	74,00 m ²
Nutzfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	249.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641
H +43 (0) 664 355 86 22

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



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT + DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

ZU VERKAUFEN

Michael Tüchler, MBA MPA
☎ 0664 - 355 86 22

immoagentur
Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

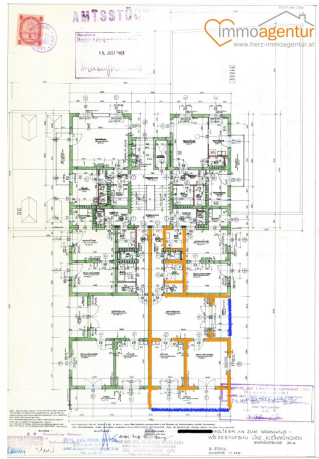
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFÖHLEN

immoagentur
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT + DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM







IHR IMMOBILIEN- MAKLER VOR ORT





WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA
☎ 0664 - 355 86 22

immoagentur
Immobilien und mehr

Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at



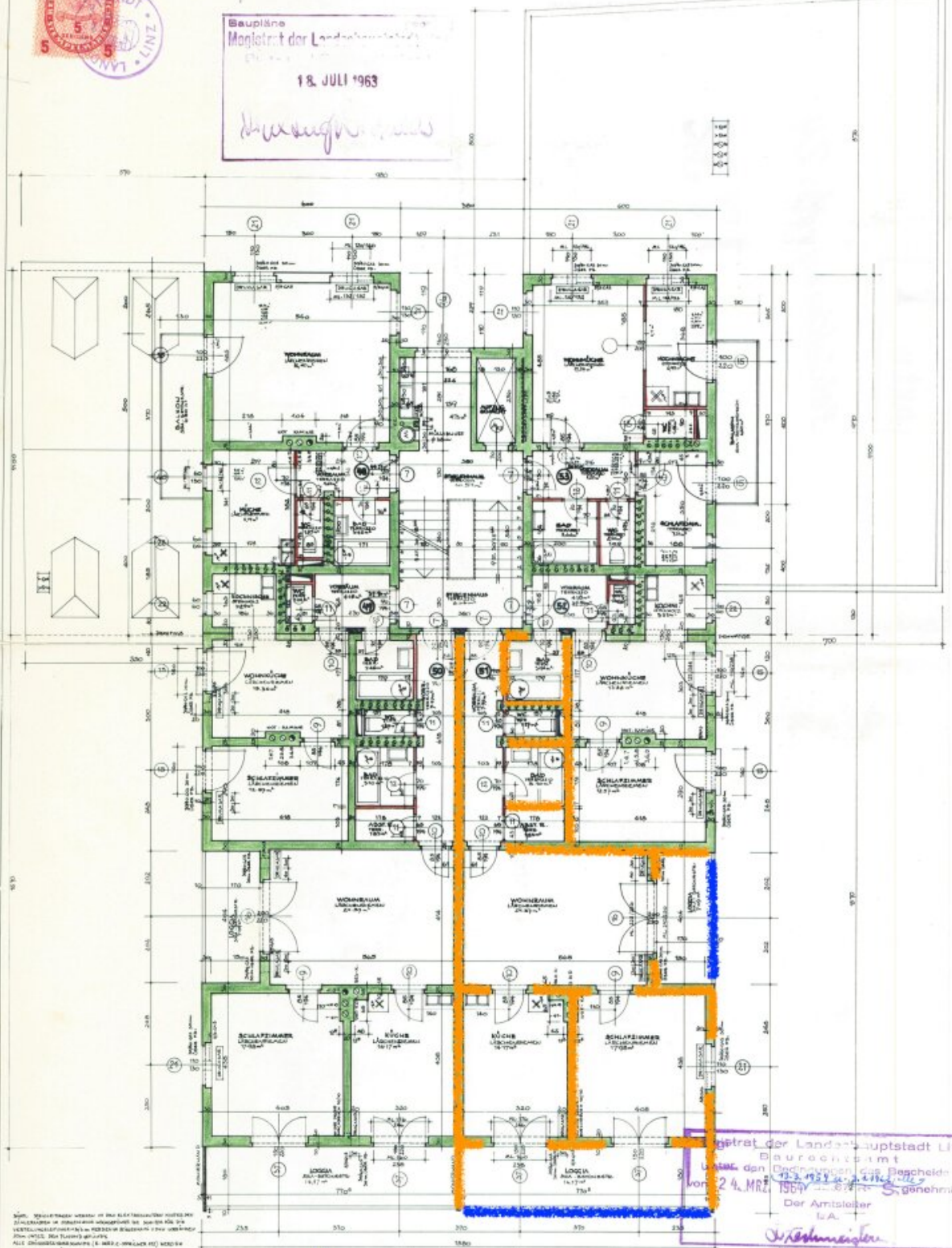
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



AMTSSTÜCK

Z.1217 (K.64) 1003

Baupläne
Magistrat der Landeshauptstadt Linz
18. JULI 1963
M. Wagner



ALLE ANZEICHEN SIND MIT STÜTZEN 1:1 UND 1:20 O. 1:50 O. 1:100 (VERSETZT) ANZUZEICHNEN UND DIE ÖFFNUNG MIT BEHÖRDERMÄSSIGER ZEICHNUNG.
ALLE LÖTANZEICHNUNGEN SIND ÜBER FARBEN (ROT, GRÜN, BLAU) ANZUZEICHNEN. ROT, BEI BEHÖRDERMÄSSIGER LÖTUNG, BEZUG AUF BAU 304 UNTERS.
ALLE ANZEICHNUNGEN SIND MIT STÜTZEN 1:1 UND 1:20 O. 1:50 O. 1:100 (VERSETZT) ANZUZEICHNEN UND DIE ÖFFNUNG MIT BEHÖRDERMÄSSIGER ZEICHNUNG.

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bauamt
Lageplan des Gebäudes
vom 24. MRZ 1964
Der Amtsleiter
i.A.
Dr. Schmitt

BAUWERK: Gemeinnützige Wohnbau- und Stadterneuerungsamt
BAUVERLEGER: DIPL. ING. PAUL WAGNER, BAUMEISTER, LINZ D. GOETHESTRASSE 7/III, TEL. 2-22-17
BAUVERLEGER: DIPL. ING. ARCHIT. FRANZ GARY, BRM. AUT. ZIVILTECHNIKER, LINZ, LUSTENAUERSTR. 13/V, TEL. 2-22-17
POLIERPLAN ZUM WOHNHAUS - WIEDERAUFBAU LINZ, KLEINMÜNCHEN DAUPHINSTRASSE 36 a
8. STOK
MASSSTAB 1:1400

Objektbeschreibung

Panoramawohnung in Linz?Kleinmünchen, 2 Loggien, Lift & Garage und eine Aussicht, die man selten bekommt

Diese helle und gepflegte Eigentumswohnung in Linz?Kleinmünchen liegt im 8. Halbstock eines Hauses mit Lift und überzeugt vor allem durch ihre Großzügigkeit, die zwei Loggien und den wunderschönen Ausblick über die Umgebung.

Besonders angenehm: Jeder Wohnraum hat direkten Zugang auf eine Loggia, dadurch wirkt die Wohnung offen, lichtdurchflutet und deutlich großzügiger, als es die reine Wohnfläche vermuten lässt. Die Wohnung bietet rund 74 m² Wohnnutzfläche sowie zwei Loggien mit ca. 6 m² und 10 m², die den Wohnbereich spürbar erweitern (anteilig angerechnet ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von rund ca. 82 m²).

Die Raumaufteilung ist klar und durchdacht: ein großzügiger Wohnbereich, eine Küche mit Essplatz, ein komfortables Schlafzimmer sowie Bad, WC und Abstellraum. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder auch als Anlageobjekt.

Auch die Ausstattung passt: Fernwärme, erneuerte Wasserleitungen sowie sanierte Nassräume sorgen für einen gepflegten Gesamteindruck. Eine Garage und ein Kellerabteil sind bereits im Kaufpreis enthalten. Die Lage punktet zusätzlich mit einer sehr guten Infrastruktur, Straßenbahn, Einkaufsmöglichkeiten und alles für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar.

Raumaufteilung

- Vorzimmer: ca. 12 m²
- Wohnzimmer: ca. 23 m², mit Zugang zur Loggia
- Küche mit Essbereich: ca. 14 m², mit Zugang zur zweiten Loggia
- Schlafzimmer: ca. 18 m², ebenfalls mit Loggiazugang
- Badezimmer: ca. 3,5 m², mit Dusche & Waschbecken
- Separates WC: ca. 1,5 m²

- Abstellraum: ca. 1,9 m²
- Bad und WC sind getrennt und mit Lüftung ausgestattet
- Loggia 1: ca. 6 m² . Loggia 2: ca. 10 m²

Besonderheiten und Ausstattung auf einen Blick

- 8 er Halb - Stock mit Lift und absolut toller Aussicht, durch den Halbstock muss man nie Stiegen hinaufgehen
- Zwei große Loggien mit vielseitiger Nutzung und Weitblick über Kleinmünchen
- Fernwärme (seit 2013)
- Wasserleitungen erneuert (ca. 2013)
- Bad & WC mit Lüftung, saniert (ca. 2013)
- 2-fach verglaste Kunststoff -Fenster
- Gepflegter Gesamtzustand
- jeder Wohnraum mit Zugang zur Loggia
- Garage und geräumiges Kellerabteil im Kaufpreis enthalten
- Großzügige Raumgrößen

- ideal für Singles, Paare und Anleger

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause in Kleinmünchen vorstellen zu dürfen.

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen, Dank unser exklusiver Partner optimale Konditionen. Kontaktieren Sie uns, wir finden die Beste Lösung für Sie!

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. **Rechtlicher Hinweis: Nähere Angaben zum Energieausweis folgen.** Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.- Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap