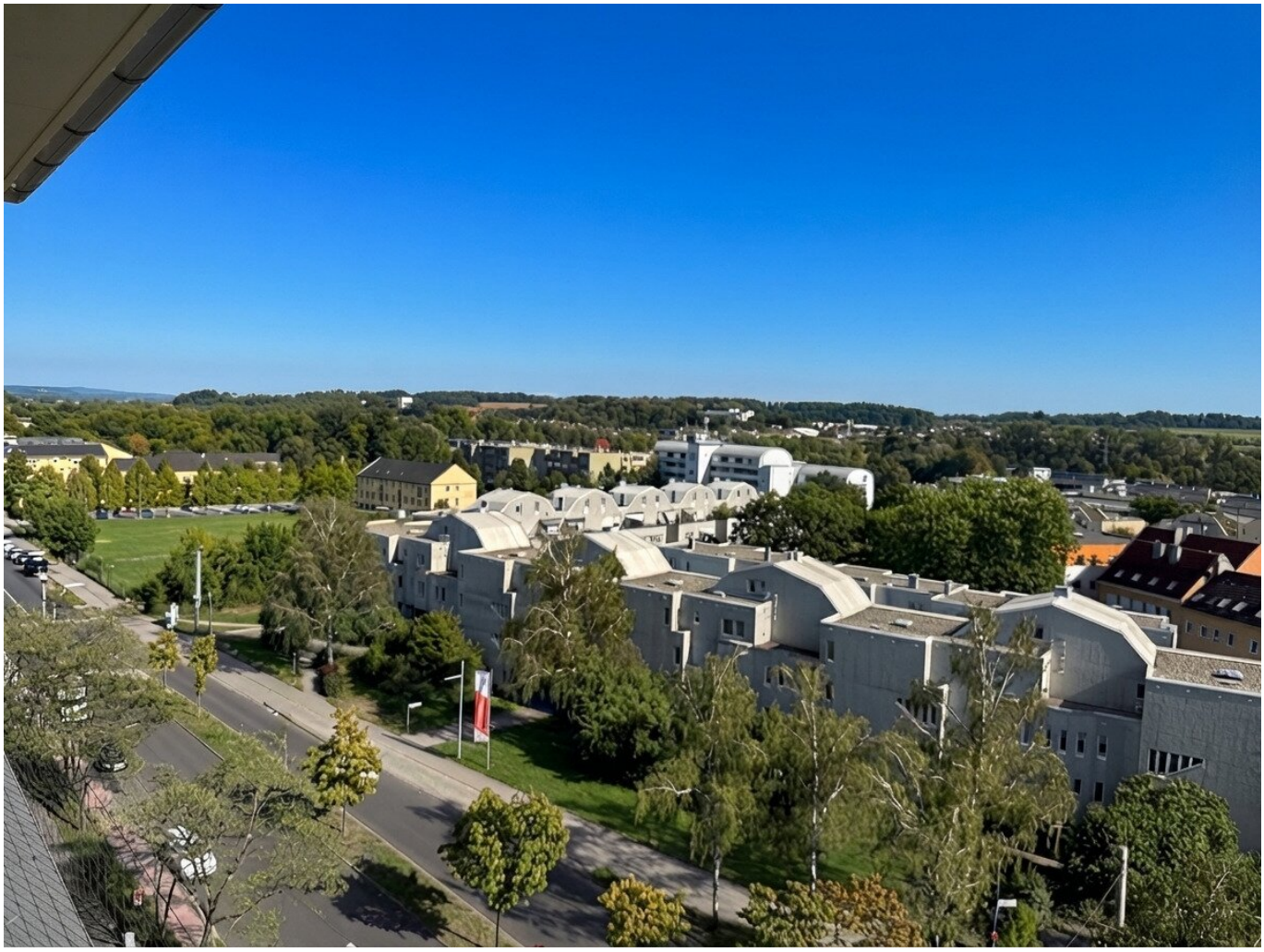
Helle und gepflegte Eigentumswohnung mit viel Platz und Weitblick über Linz-Kleinmünchen mit eigener Garage!



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 m²
Nutzfläche:	82,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	235.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641

H +43 (0) 664 355 8



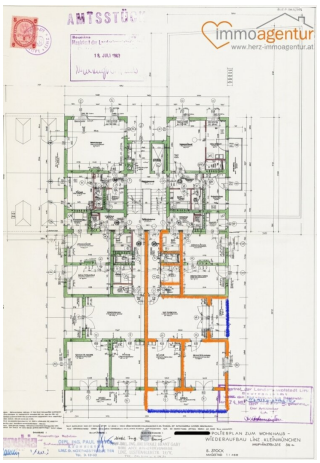
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

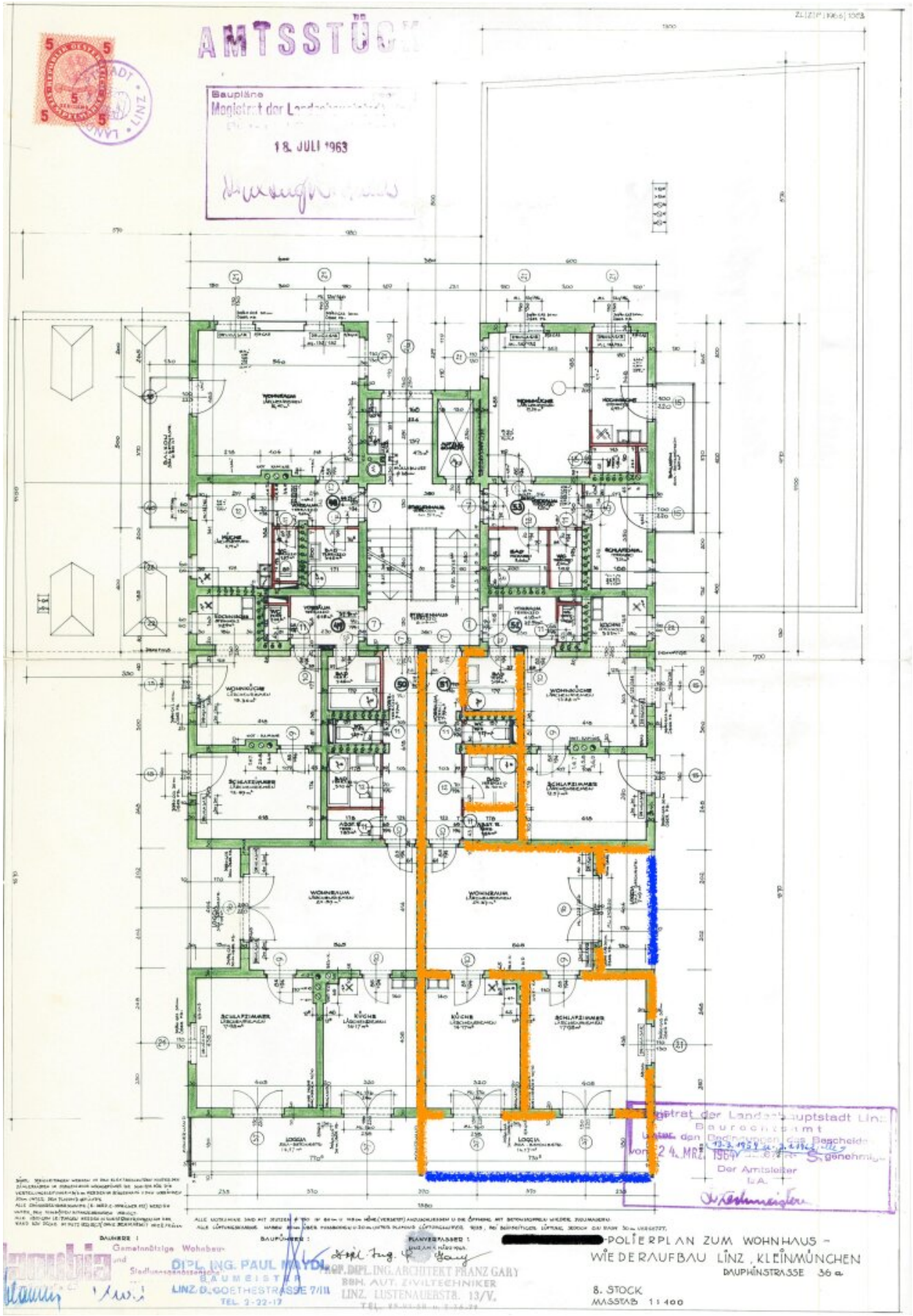











AMTSSTÜCK
Baupläne
Magistrat der Landeshauptstadt
18. JULI 1963
Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Baurechtsamt
Der Amtsleiter
i.A.
BAUHERR :
Gemeinnützige Wohnbau- und Stadterneuerungsgesellschaft
DIPL. ING. PAUL MAYDL
BAUMEISTER
LINZ, D. GOETHESTRASSE 7/II
TEL. 2-22-17
BAUFÜHRER :
PLANVERFASSER :
POLIERPLAN ZUM WOHNHAUS –
WIEDERAUFBAU LINZ, KLEINMÜNCHEN
DAUPHINSTRASSE 36 a
8. STOCK
MASSTAB 1:100

Objektbeschreibung

Helle und gepflegte Eigentumswohnung mit viel Platz und Weitblick über Linz-Kleinmünchen mit eigener Garage!

Manche Wohnungen bieten vier Wände. Diese Wohnung bietet Aussicht, Licht und Lebensqualität. Im 8. Halbstock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift erwartet Sie eine Wohnung, die sich von vielen anderen deutlich abhebt. Zwei großzügige Loggien, eine herrliche Aussicht über Linz-Kleinmünchen, helle Räume und eine Garage machen dieses Zuhause zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen. Die Wohnung verfügt über rund 74 m² Wohnfläche sowie zwei Loggien mit insgesamt ca. 16 m². Schon beim Betreten spürt man die angenehme Großzügigkeit. Das Wohnzimmer präsentiert sich hell und freundlich, die Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und das Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Raumgröße. Besonders attraktiv: Jeder der Wohnräume verfügt über einen direkten Zugang zu einer Loggia. Dadurch entsteht ein außergewöhnlich offenes Wohngefühl mit viel Tageslicht und zusätzlichem Freiraum im Alltag. Wohnen mit Ausblick Der unverbaubare Weitblick zählt zu den größten Vorzügen dieser Immobilie. Ob beim Morgenkaffee, nach Feierabend oder an lauen Sommerabenden – die beiden Loggien erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen eine Atmosphäre, die man in dieser Form nur selten findet.

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. 74 m² Wohnfläche
- Ca. 82 m² Nutzfläche inklusive anteiliger Loggien
- Zwei Loggien mit insgesamt ca. 16 m²
- Lift vorhanden
- Garage bereits im Kaufpreis enthalten
- Kellerabteil inklusive
- Großzügige Raumaufteilung

- Fernwärme-Zentralheizung
- Sanierte Nassräume
- Erneuerte Wasserleitungen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gepflegter Gesamtzustand
- Ideal für Singles, Paare und Anleger

Raumaufteilung

- Vorzimmer ca. 12 m² Raumaufteilung
- Wohnzimmer ca. 23 m²
- Küche mit Essbereich ca. 14 m²
- Schlafzimmer ca. 18 m²
- Badezimmer ca. 3,5 m²
- Separates WC ca. 1,5 m²
- Abstellraum ca. 1,9 m²
- Loggia 1 ca. 6 m²

- Loggia 2 ca. 10 m²

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die nicht nur Quadratmeter suchen, sondern ein Wohngefühl. Die Kombination aus zwei Loggien, Lift, Garage, guter Infrastruktur und außergewöhnlichem Fernblick macht dieses Angebot besonders interessant. Ob als neues Zuhause oder als langfristige Kapitalanlage – hier investieren Sie in Wohnqualität.

Sie haben Ihre passende Immobilie gefunden und benötigen noch eine Finanzierungslösung? Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie gerne unverbindlich und prüfen gemeinsam mit ausgewählten Finanzierungspartnern die für Sie verfügbaren Möglichkeiten. Kontaktieren Sie uns, wir unterstützen Sie gerne auf dem Weg zur passenden Finanzierung.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Wohnung mit ihren beiden Loggien und dem besonderen Weitblick persönlich zeigen zu dürfen.

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: 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