

Wohnen, wo Linz von seiner schönsten Seite ist.



Objektnummer: 7939/2300162969

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1987
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Nutzfläche:	81,50 m ²
Zimmer:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Betriebskosten:	287,45 €
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.



Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause



**immo
company**

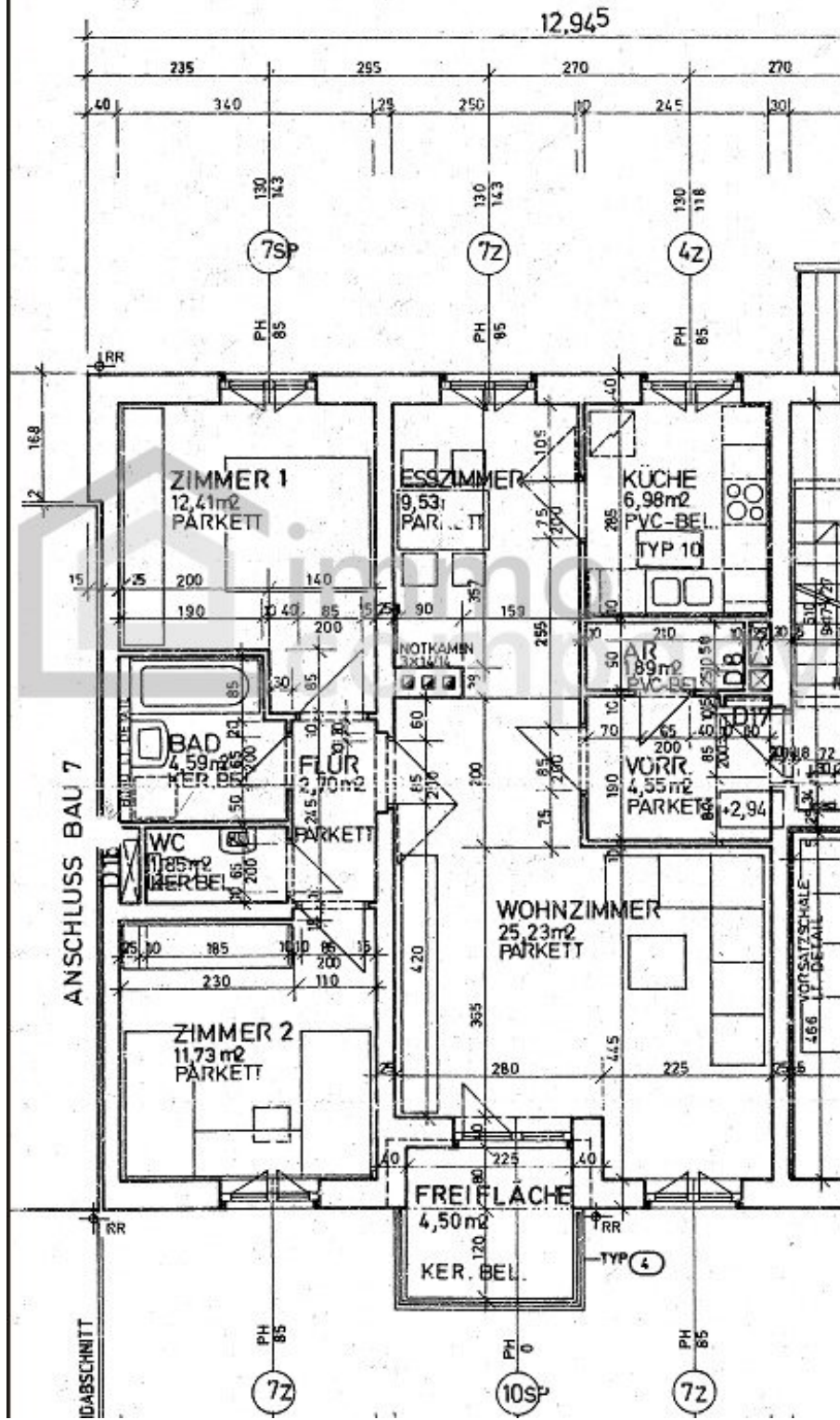
 

@immocompany

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

NUTZFLÄCHE 81,46m²
 W4 FREIFLÄCHE 4,50m²
 GESAMT 85,96m²

W3



Objektbeschreibung

Ein Genuss, jeden Morgen die Haustüre zu öffnen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen. Genau dieses Wohngefühl erwartet Sie in dieser modernisierten Eigentumswohnung im beliebten Linzer Stadtteil Bindermichl.

Auf rund 86 m² Wohnnutzfläche bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Paare, Familien als auch für das Arbeiten im Homeoffice ideal geeignet ist. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt auf die sonnige Loggia. Die Küche ist offen gestaltet, kann bei Bedarf jedoch vom Wohnbereich getrennt werden.

Der private Bereich der Wohnung umfasst zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung wurde durch umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hochwertige Böden, moderne Sanitäreanlagen, energiesparende Fenster und eine zeitlose Küche sorgen dafür, dass Sie ohne größeren Aufwand einziehen können.

Ein weiteres Highlight ist das Wohngebäude selbst: Es wurde 2025 umfassend saniert. Die neue Fassade mit moderner Wärmedämmung und die modernisierten Allgemeinbereiche verleihen dem Haus einen nahezu neuwertigen Eindruck. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, die in Kombination mit der umfassenden Gebäudesanierung zu einem energieeffizienten und kostengünstigeren Heizen beiträgt. Ein Kellerabteil, ein eigener Parkplatz sowie gepflegte Gemeinschaftsflächen runden dieses attraktive Angebot ab.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage ein Exposé mit Fotos und Informationen zur Verfügung. Noch mehr freuen wir uns jedoch, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Für nähere Informationen sowie zur Vereinbarung von Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Artasches Grigorjan

[0699 184 100 09](tel:069918410009)

artasches.grigorjan@immo-company.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap