Großzügige 4- Zimmer Wohnung mit Panoramablick am Fuße des Pöstlingbergs!



Objektnummer: 5136

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	120,00 m²
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 130,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	435.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780

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


ZU KAUFEN.
Nähere Infos:
Dr. Mag. Solidi, MBA
Bankplatz Dienerstraße 12
Telefon +61 732 76 37-1201 oder -1299
immobilien@vkb-bank.at












GashauptHahn


RAUCHABZUG











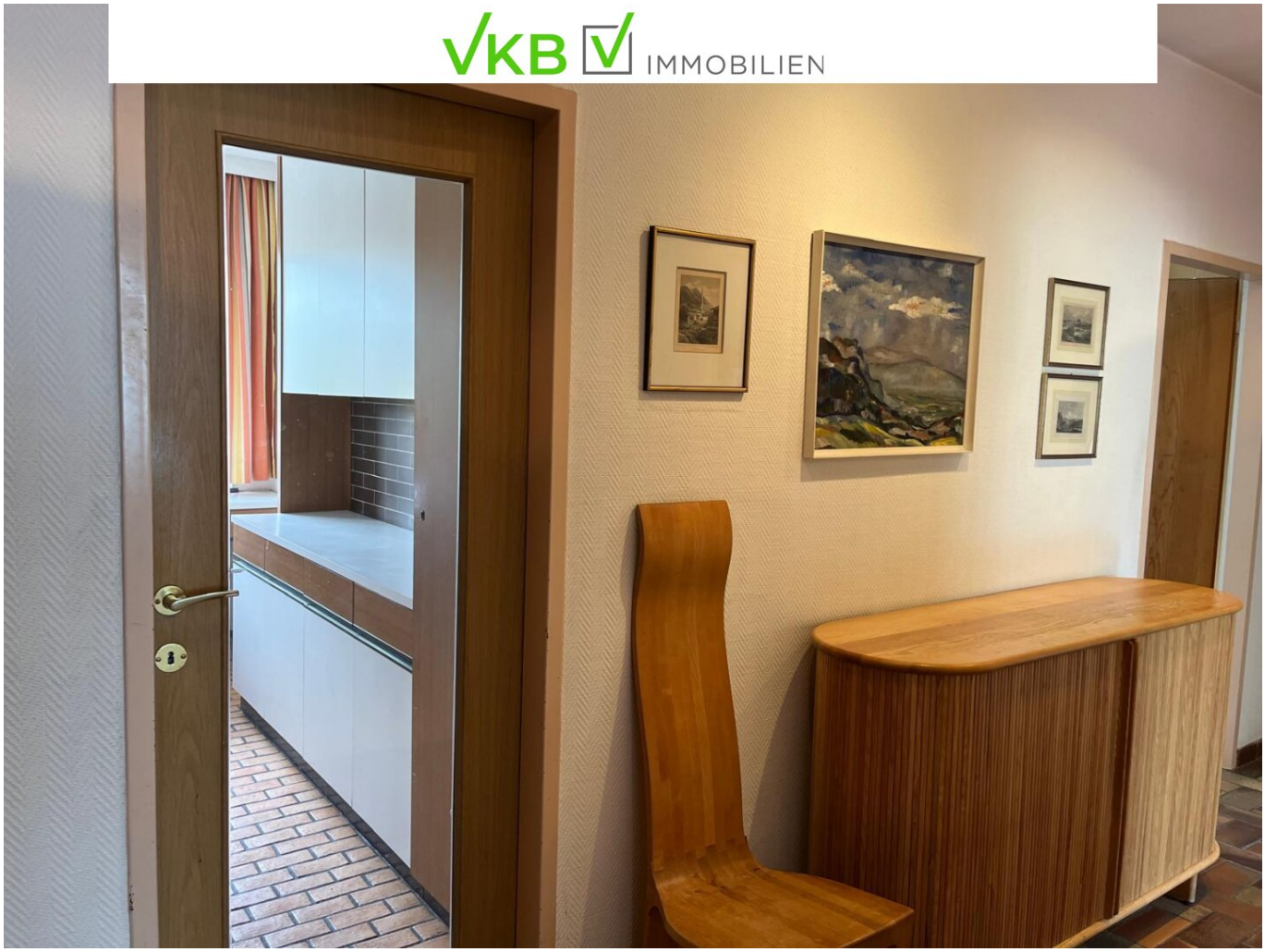
























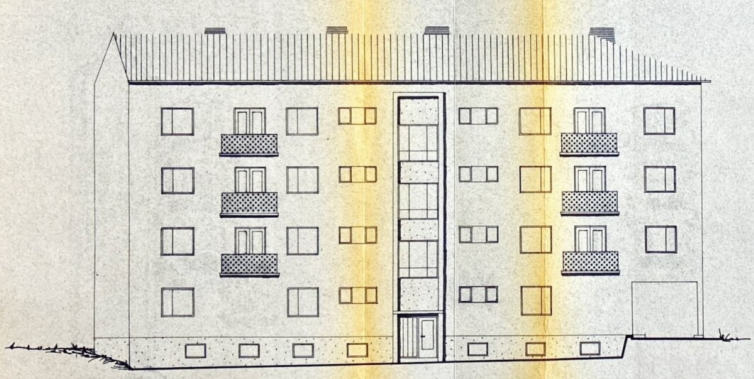







Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung?
Jetzt anfragen!
Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at

VKB IMMOBILIEN



Amtsstück
K. Nr. Auberg
12

WOHNHAUS-
ROSENAUERSTRASSE

FÜR HERRN
JOSEF NIEDERMAYR

AUF PARZ. 354/2, 324/12, K.G. URFAHR

AUSWECHSLUNGSPLAN
NORDOSTANSICHT
M: 1:100

Baupläne geprüft
Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Feuerpolizeiamt
23. FEB. 1967

BAUWERBER U. GRUNDEIGENTÜMER:

BAUFÜHRER U. PLANVERFASSER:
BAUMEISTER
ING. A. MÖSSL
LINZ, RUDOLFSTR. 8A
TELEPHON
i. A. Pilat

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bauamt
Unter den Bedingungen des Bescheides
vom - 9. JUNI 1967 ZL. ...
und v. 2.5.10.1945 Der Amtsleiter
genehmigt.

LINZ, 18. 6. 1965

VKB IMMOBILIEN



Amtsstück

ARK Nr.

WOHNHAUS
ROSENAUERSTRASSE

FÜR HERRN K. Nr. Auberg
JOSEF NIEDERMAYR
FLEISCHHAUER HAAG/HAUSRUCK

Nr. 12

AUF PARZ. 354/1, 324/12, K.G. URFAHR

AUSWECHSLUNGSPLAN
SÜDWESTANSICHT

M: 1:100

Baupläne geprüft
Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Feuerpolizeiamt
23. FEB. 1967

BAUWERBER U. GRUNDEIGENTÜMER:

ZAUTÜHRER U. PLANVERFASSER:

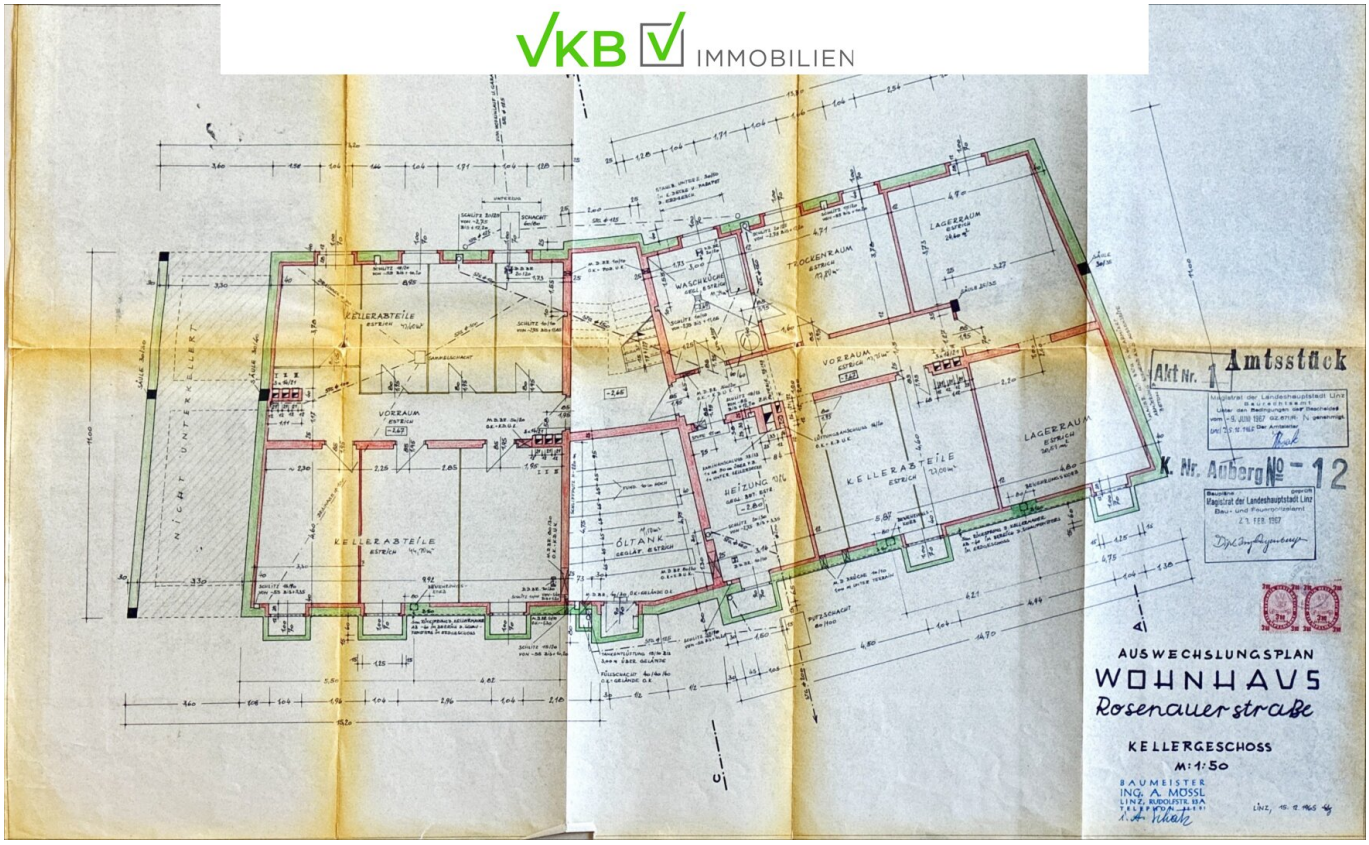
BAUMEISTER
ING. A. MÖSSL
LINZ, RUDOLFSTR. 13A
TELEPHON 24 2 11
i. A. Pichler

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Baubehörde
Unter den Bedingungen des Bescheides vom 9. JUNI 1967 Z. 0/BAUR-IV genehmigt.
Linz, 25.10.1968 Der Amtsleiter

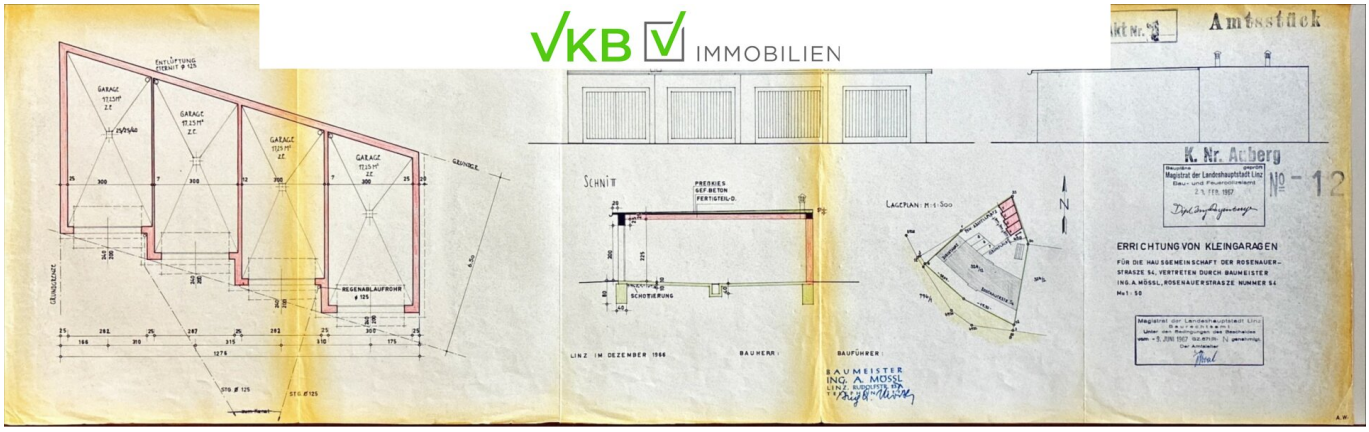
LINZ, 10. 6. 1965

VKB IMMOBILIEN



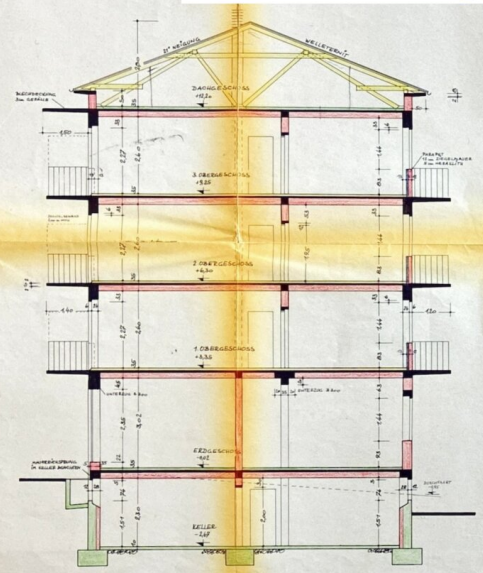

Akt Nr. 1
Amtsstück
K. Nr. Auberg № - 12
AUSWECHSLUNGSPLAN
WOHNHAUS
Rosenauerstraße
KELLERGESCHOSS
M: 1:50
BAUMEISTER
ING. A. MÖSSL
LINZ, RUDOLFSTR. 19A
KELLERABTEILE
VORRAUM
WASCHKÜCHE
TROCKENRAUM
LAGERRAUM
HEIZUNG
ÖLTANK
NICHT UNTERKELLERT

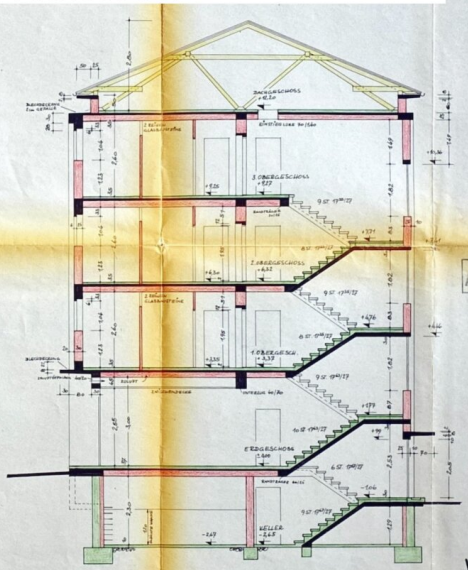
VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN

SCHNITT A-B





Akt Nr. 1

Amtsstück
K. Nr. Aurberg
12

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Feuerpolizei
23. FEB. 1987

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Baurechtsamt
Unter den Bedingungen der Bescheide
vom – 9. JUNI 1987 GZ. BHLin- IV genehmigt
am 7.5.10.1986 Der Amtsleiter

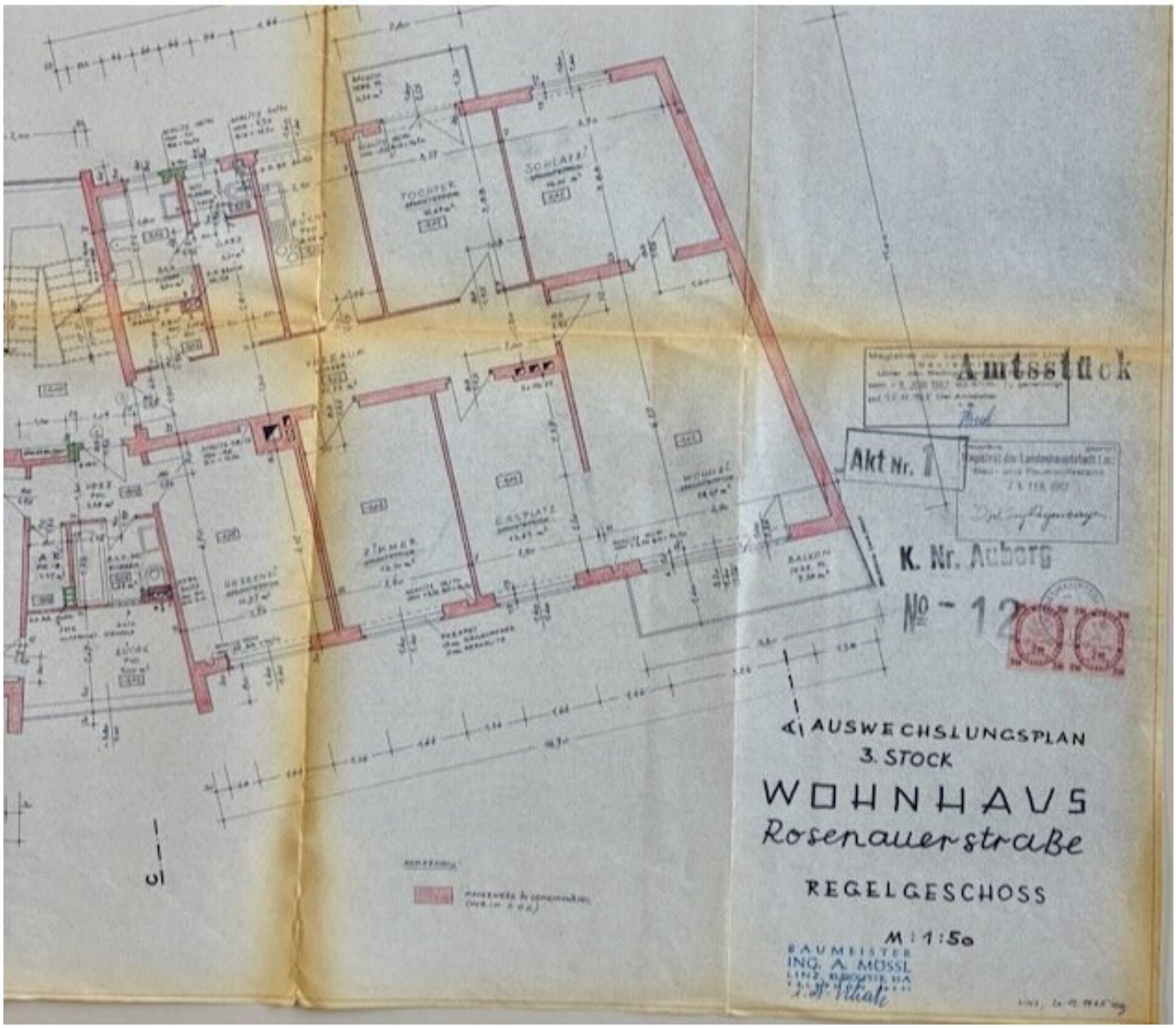
AUSWECHSLUNGSPLAN
WOHNHAUS
Rosenauerstraße

SCHNITTE
M: 1:50

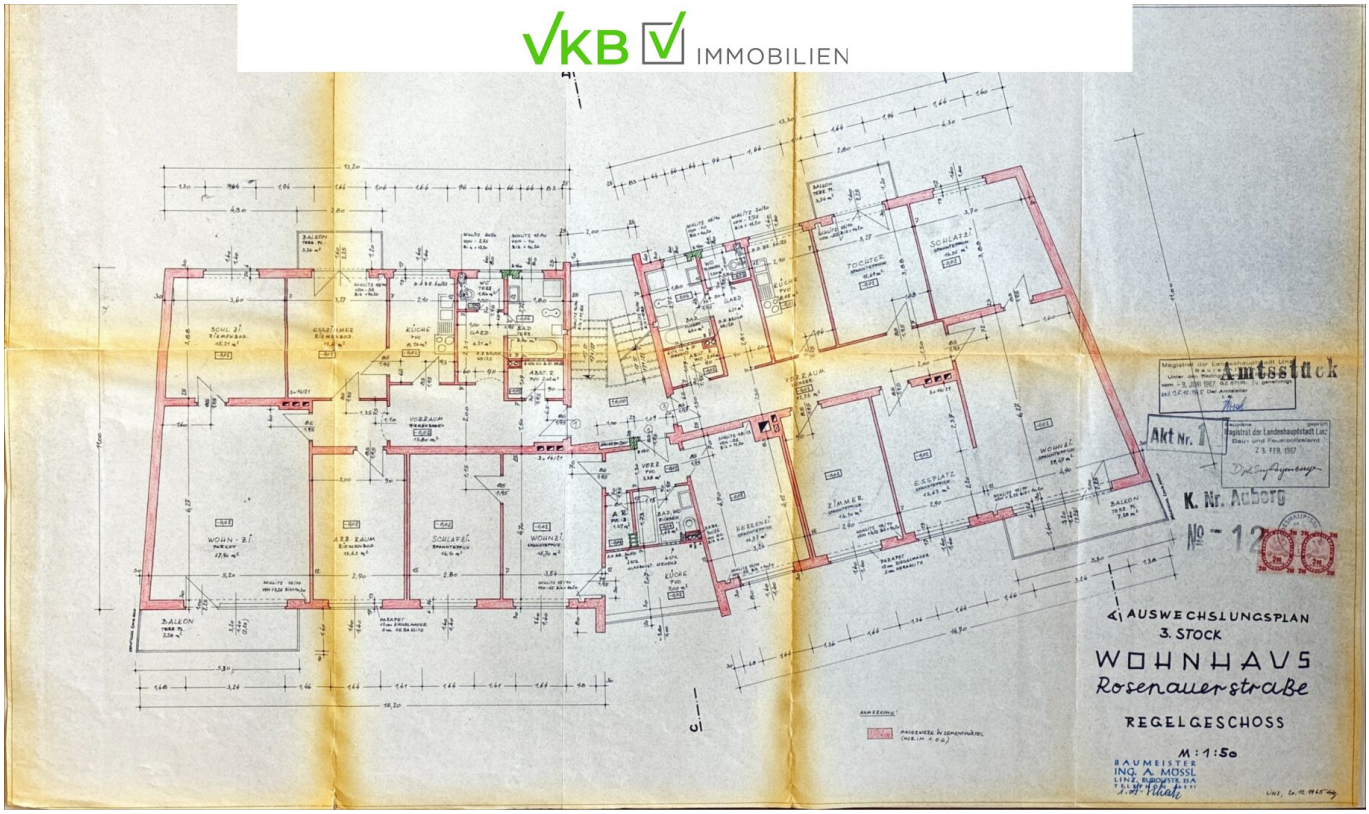
BAUMEISTER
ING. A. MÖSSL
LINZ, RUDOLFSTR. 15A
TELEFON 24 0 11

Linz, 22. 12. 1986

VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Linz-Urfahr befindet sich diese helle und großzügige Eigentumswohnung mit ca. **120 m² Wohnfläche**. Die Wohnung liegt im 3. Geschoss eines gepflegten Hauses und überzeugt durch Ruhe, Licht und einen traumhaften Ausblick.

Vom Wohnbereich und den zwei Balkonen genießen Sie einen einzigartigen Blick auf den Auberg, den Pöstlingberg und das Petrinum. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzung.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Raumangebot mit Wohnzimmer, Essbereich, separater Küche sowie drei weiteren Zimmern. Ein Badezimmer, separates WC, Abstellraum und ein einladender Vorraum runden das Raumangebot ab. Zwei Balkone (ca. 6,5 m² straßenseitig und ca. 3 m² hofseitig) bieten zusätzlichen Freiraum im Grünen.

Ein Lift im Haus, eine Garage im Innenhof sowie ein Kellerabteil (ca. 11 m²) sorgen für zusätzlichen Komfort. Beheizt wird die Wohnanlage mittels Fernwärme (Umrüstung 2019). Die Wohnung bietet zudem viel Potenzial zur individuellen Modernisierung, insbesondere zur Schaffung eines offenen Wohn-Essbereichs.

Die Lage überzeugt durch perfekte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Pöstlingberg lädt zudem zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Highlights:

- ca. 120 m² Wohnfläche
- 3. Geschoss – viel Ruhe & Licht
- 2 Balkone mit Panoramablick
- Aussicht auf Auberg, Pöstlingberg & Petrinum
- Lift vorhanden
- Garage im Innenhof

- Kellerabteil ca. 11 m²
- Fernwärme (2019 erneuert)
- sehr gute Lage in Linz-Urfahr
- viel Gestaltungspotenzial

Ein Zuhause mit Weitblick, Raum und Zukunft – ideal für alle, die großzügiges Wohnen in bester Lage suchen.

Laut der Betriebskostenabrechnung Jänner 2026 stellen sich die monatlichen Betriebskosten für die betreffende Einheit des Wohnhauses wie folgt dar:

Rücklage allgemein:	89,86 Euro
Rücklage Aufzug	55,98 Euro
Betriebskosten	194,83 Euro inkl. USt.
BK-Akonto Aufzug	60,12 Euro inkl. USt.

Heizkostenakonto	174,01 Euro inkl. USt.

Verkaufspreis:

Euro 435.000,00

Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Hinweis zum AI-Act: Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen "KI-bearbeitet" sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap