

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

VKB  IMMOBILIEN



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 m ²
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 130,80 kWh / m ² * 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 7637-1298
H +43 676 83 667 780

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

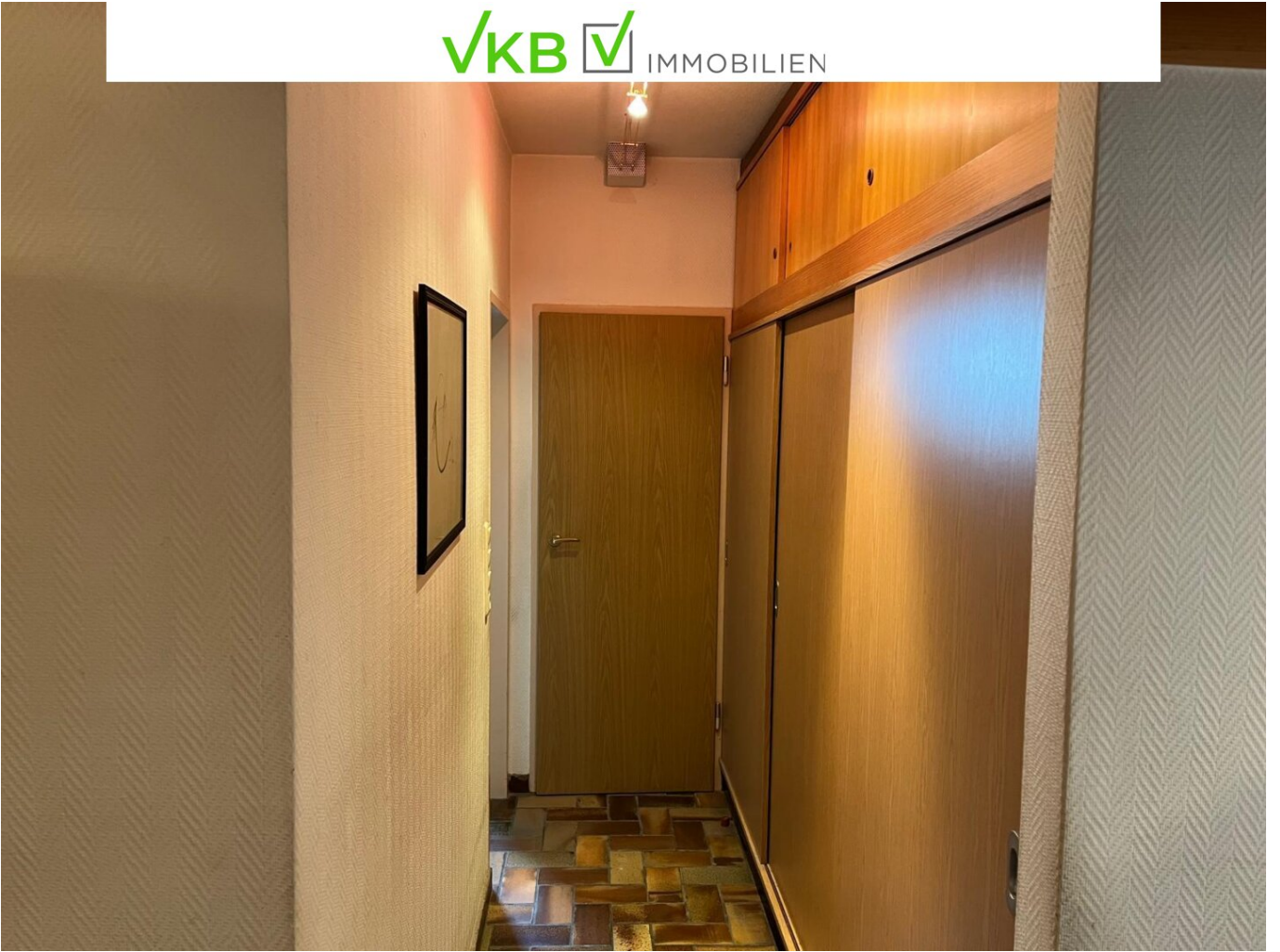




















Interesse an weiteren
Informationen oder einer
Besichtigung?

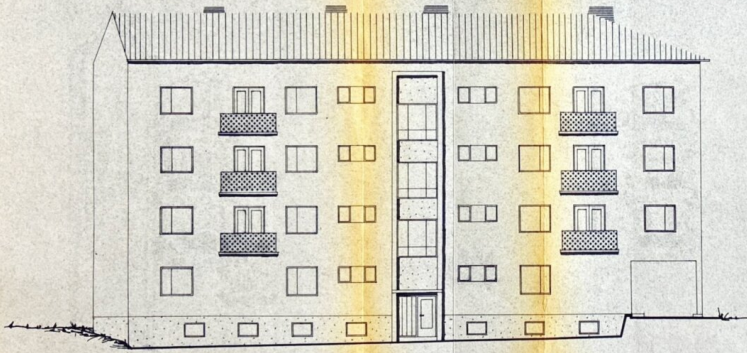
Jetzt anfragen!



Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

+43 676 83 667 780

mario.zoidl@vkb-bank.at



Amtsstück
K. Nr. Auberg

WOHNHAUS-12
ROSENAUERSTRASSE

FÜR HERRN
JOSEF NIEDERMAYR

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

AUSWECHSLUNGSPLAN
NORDOSTANSICHT

M: 1:100

BAUHERR U.
GRUNDEIGENTÜMER:

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Finanzreferat
23. FEB. 1967
Dipl. Ing. Johannes

BAUFÜHRER U.
PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
ING. A. MOSSL
LINZ, RUDOLFSSTR. 3A
T. 0732 25 21 11
A. A. Mossl



Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Finanzreferat
Unter den Umständen der Bau- und Finanzreferat
vom - 5. JUNI 1967 - genehmigt
und 23. FEB. 1967 durch den Magistrat
Mossl
LINZ, 18. 6. 1965

Amtsstück

M.Nr. 11

WOHNHAUS
ROSENAUERSTRASSE

FÜR HERRN **K. Nr. Auberg**
JOSEF NIEDERMAYR
FLEISCHHAUER HAARHAUSRUCH

12

AUF PARZ. 354/12, 324/12, K.G. URTFAHR

AUSWECHSLUNGSPPLAN
SÜDWESTANSICHT

M: 1:100

Beauftragt
Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Stadtbauamt
27. FEB. 1967
Dipl. Ing. Ing. Mossl

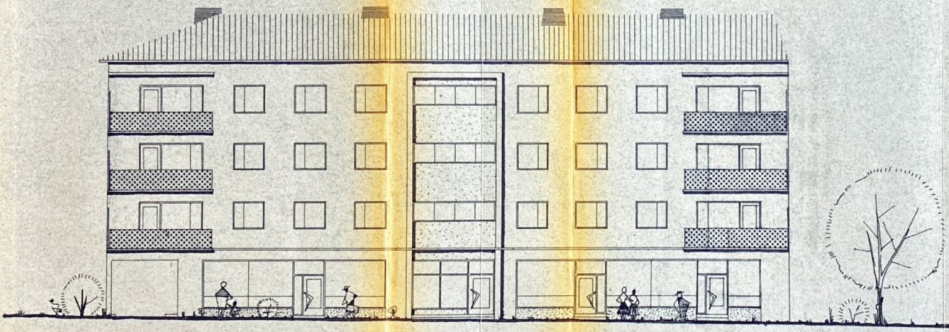
BAUHERRE U.
GRUNDSTÜCKSBEZITZER:

BAUHERRE U.
PLANVERFASSTER:

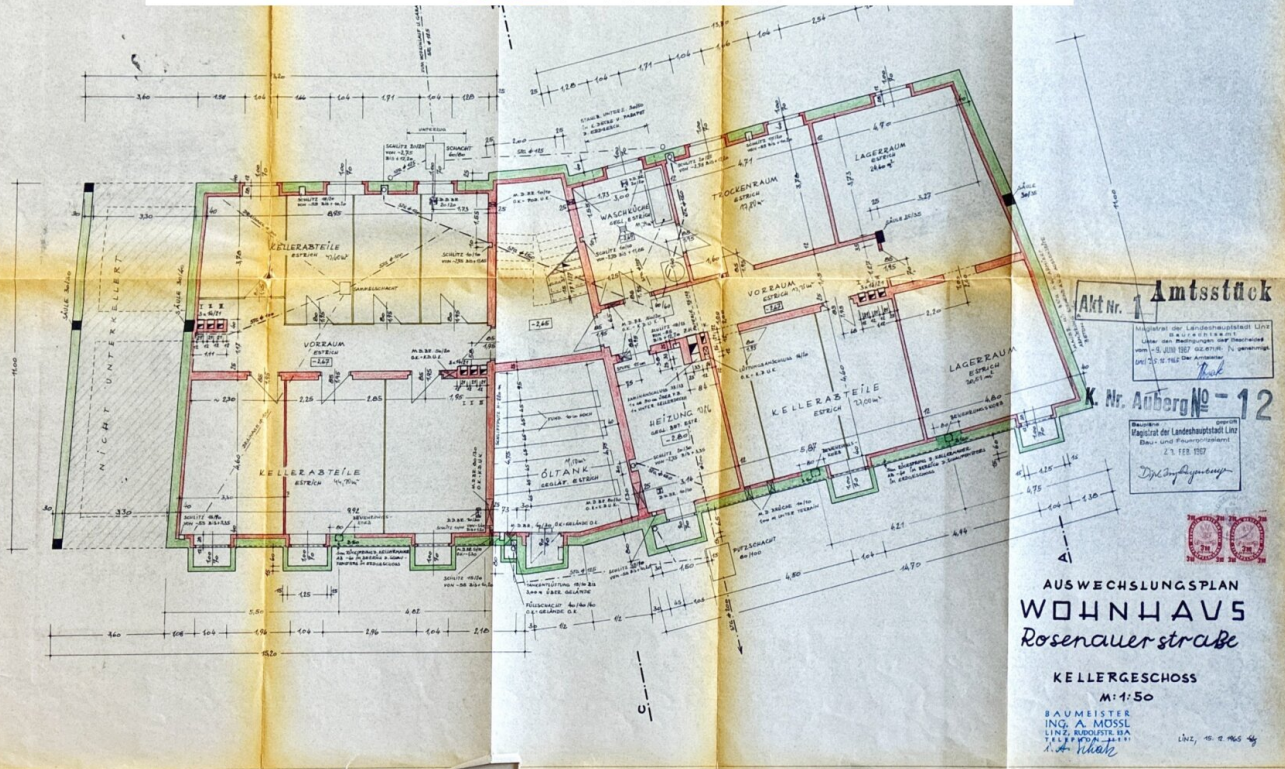
BAUMEISTER
ING. A. MOSSL
LINZ, RUDOLFSSTR. 8A
TELEFON 3111
A. Mossl

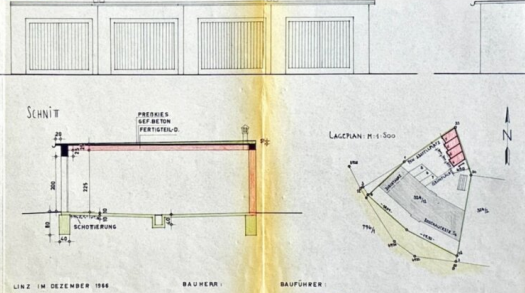
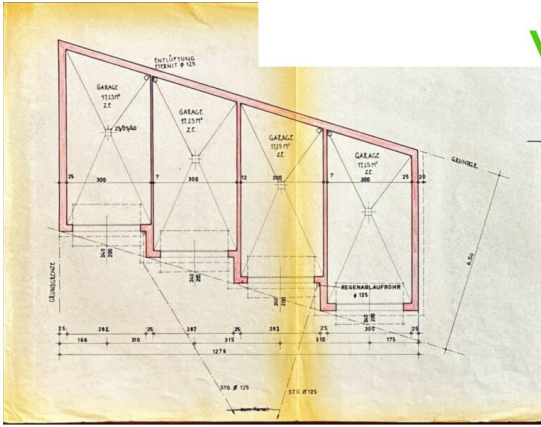


Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Stadtbauamt
Unter den Bedingungen der Beschränkung
vom 2. JUNI 1967 (S. 12) in der Beschränkung
vom 25. 10. 1965 (S. 12) Der Amtsanwalt
Mossl
Linz, 20. 6. 1965









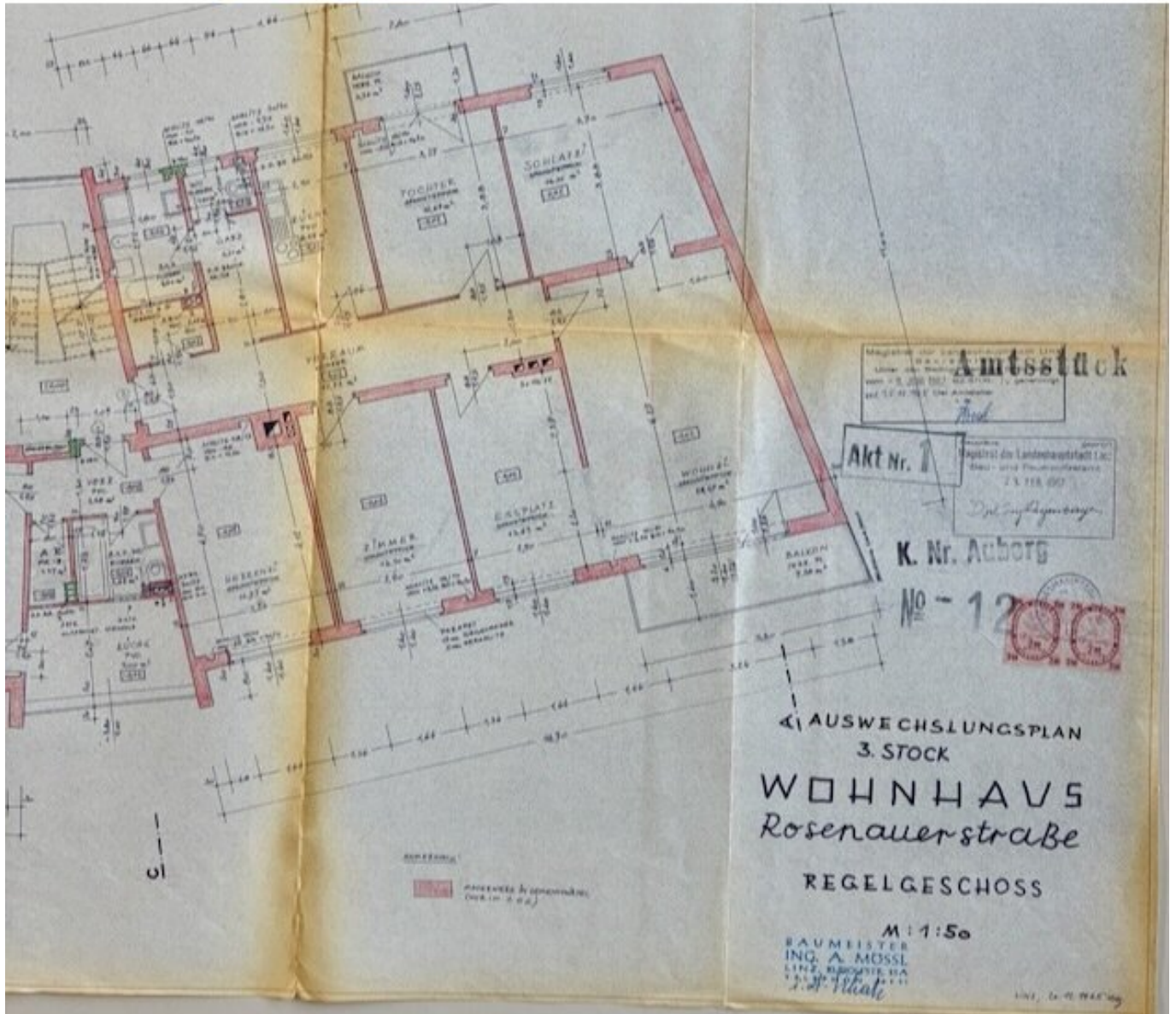
K. Nr. Auberg
 Register für Landeshauptstadt Linz
 Bau- und Planungsamt
 2.3.115.102

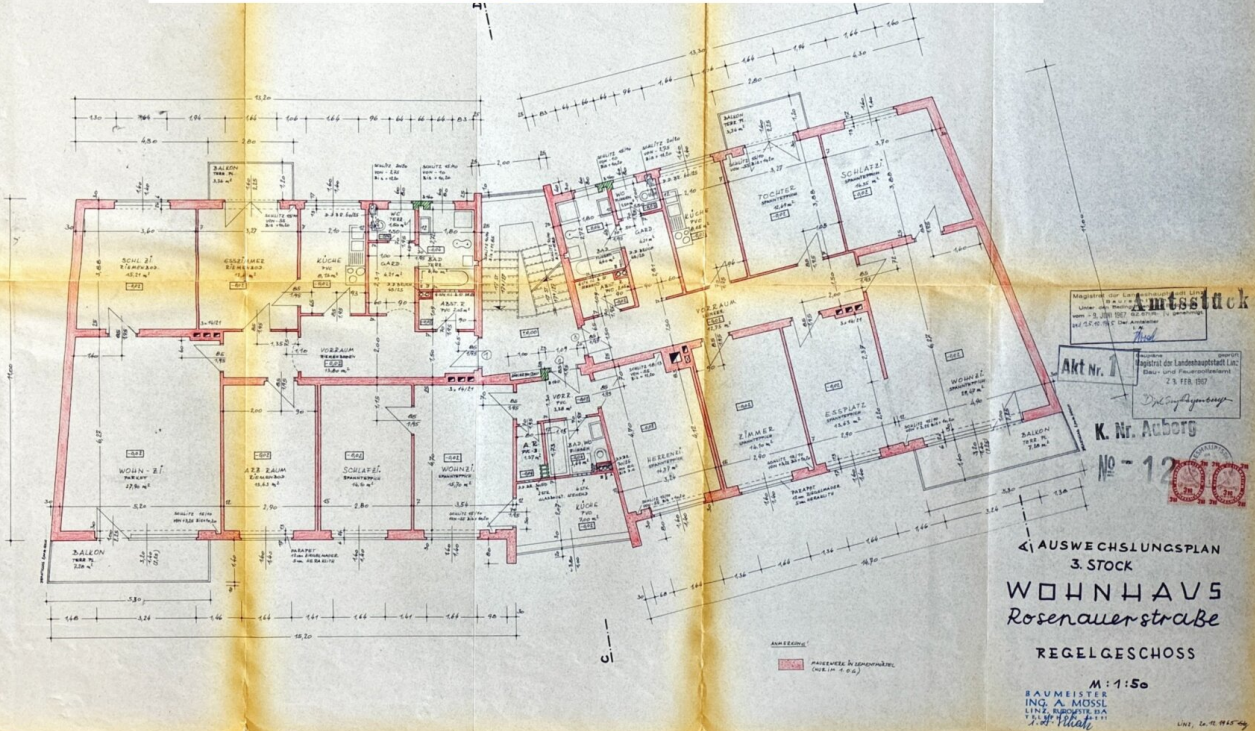
110-12

ERRICHTUNG VON KLEINGARAGEN
 FÜR DIE HAUSGEMEINSCHAFT DER ROSENBAUER-
 STRASSE 11, VERFÜGT DURCH BAUMEISTER
 ING. A. MOSSL, ROSENBAUERSTRASSE NUMMER 11
 Nr. 1-50

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
 Am 14. DEZEMBER 1946
 Unter dem Aufsigel des Oberleiters
 Nr. 2.3.115.102/14.12.1946
 Der Amtsdirektor
 Hrad

BAUMEISTER
 ING. A. MOSSL
 LINZ, ROSENBAUERSTR. 11
 14.12.1946





Auswechslungsplan
3. Stock
WOHNHAUS
Rosenaerstrasse
REGELGESCHOSS

M: 1:50
BAUMEISTER
ING. A. MOSSL
LINZ, BURGSTRASSE 10A
T. 0334 31910
J. H. Pflaig

Act No. 1
K. Nr. Auhorg
No. 12

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.

Heizkostenkonto

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: Einige der dargestellten Bilder wurden mithilfe von KI überarbeitet, um die Privatsphäre der Eigentümer bestmöglich zu schützen sowie eine möglichst anschauliche Darstellung der Räumlichkeiten zu ermöglichen)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <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