Barrierefrei erreichbar und angenehm hell! 3 Zimmer Eigentumswohnung in Linz- Kleinmünchen mit großer Glasfront, überdachter Loggia und Tiefgarage.



Objektnummer: 660

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Nutzfläche:	80,13 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	149,72 €
Heizkosten:	33,50 €
USt.:	20,84 €

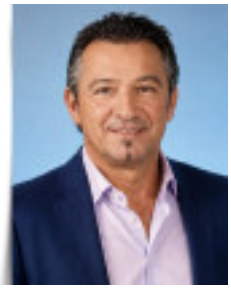
Infos zu Preis:

Kaufpreis: Verhandlungsbasis, wir freuen uns auf Ihr Angebot

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




immoagentur
www.herz-immoagentur.at


immoagentur
www.herz-immoagentur.at


immoagentur
www.herz-immoagentur.at

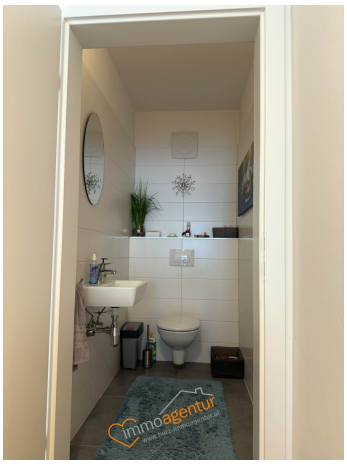







WC
2,10 m2
Bad
5,74 m2
Zimmer 1
11,28 m2
Vorraum
7,53 m2
Zimmer 2
10,98 m2
AR
1,77 m2
Küche
immoagentur
www.herz-immoagentur.at
Wohnen
34,35 m2
Loggia
6,38 m2


immoagentur
www.herz-immoagentur.at


immoagentur











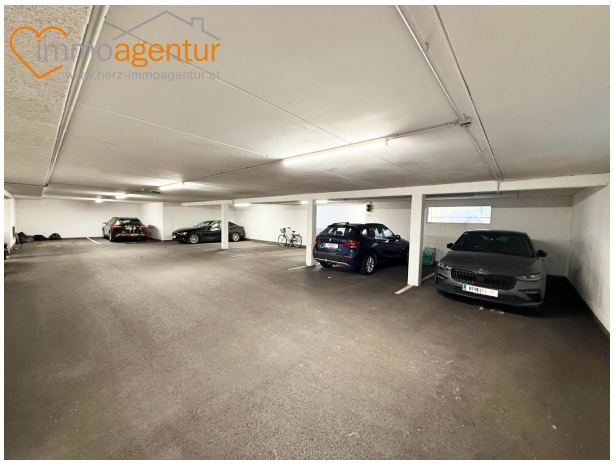






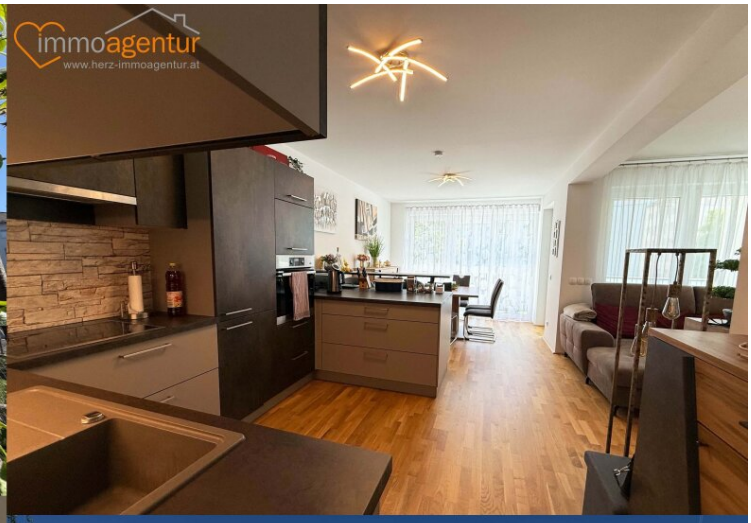


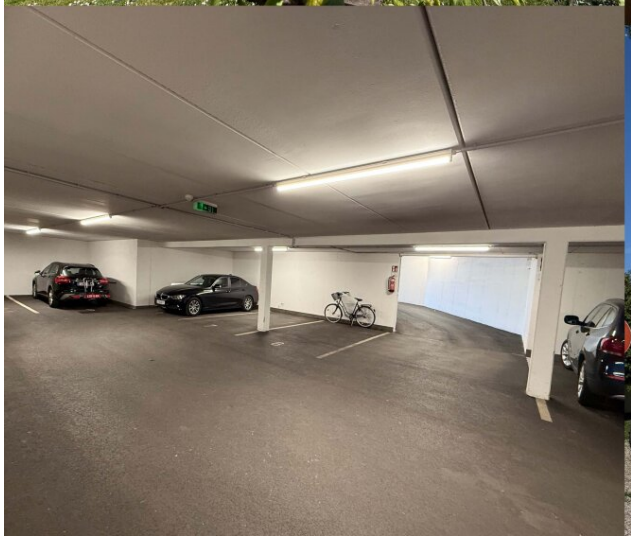


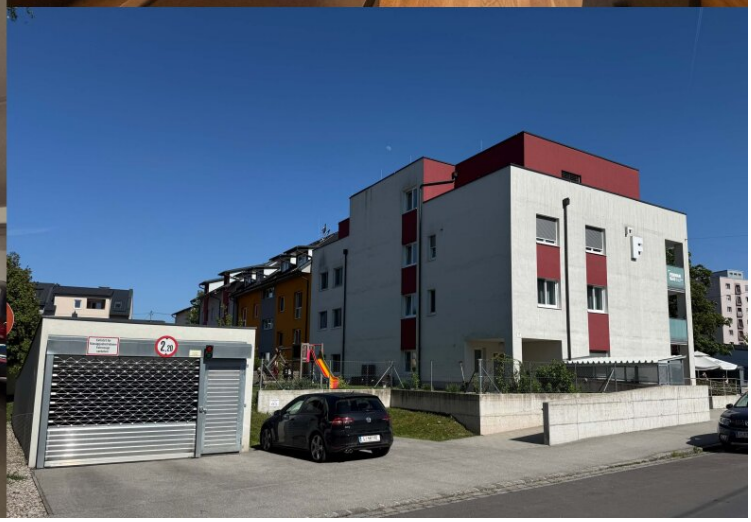



Privatgrundstück
Betreten
verboten!




immoagentur
www.herz-immoagentur.at






AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE
TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT
Michael Tüchler, MBA MPA
0664 - 355 86 22
immoagentur
Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT


IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM
WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE
TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT
Michael Tüchler, MBA MPA
0664 - 355 86 22
immoagentur
Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
IHR IMMOBILIEN-MAKLER VOR ORT
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM


WC
2,10 m2
Bad
5,74 m2
Zimmer 1
11,28 m2
Vorraum
7,53 m2
Zimmer 2
10,98 m2
AR
1,77 m2
Küche
immoagentur
www.herz-immoagentur.at
Wohnen
34,35 m2
Loggia
6,38 m2

Objektbeschreibung

Barrierefrei erreichbar und angenehm hell – eine 3 Zimmer -Eigentumswohnung in Linz -Kleinmünchen mit einer richtig guten Raumaufteilung.

Diese 3 Zimmer -Eigentumswohnung in Linz? Kleinmünchen überzeugt durch große Glasflächen, eine überdachte Loggia und einen gut durchdachten Grundriss. Sehr gepflegt (Erstbezug 2019), geringe Betriebskosten, hier passt das Gesamtpaket.

Schon beim Betreten fällt auf, wie offen und freundlich die Wohnung wirkt. Die großen Glasflächen bringen viel Tageslicht herein und sorgen für ein angenehmes, offenes Raumgefühl. Diese teilmöblierte Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Das macht den Alltag einfach angenehm und unkompliziert. Das Gebäude wurde ab 2014 errichtet, der Erstbezug der Wohnung erfolgte 2019. Auf rund 80 m² Wohnnutzfläche inklusive Loggia ist alles sinnvoll angeordnet. Der offene Wohn und Essbereich wird schnell zum Mittelpunkt, durch die Süd West Ausrichtung bleibt die Wohnung insgesamt sehr hell, mit besonders viel Sonne am Nachmittag und Abend. Die beiden weiteren Zimmer sowie der Abstellraum (praktisch auch als Speise nutzbar) sind getrennt und flexibel nutzbar – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Die überdachte Loggia ist im Alltag ein echter Vorteil: Sie erweitert den Wohnraum, ist geschützt und gut nutzbar.

Fernwärme mit Fußbodenheizung, Insektenschutz, Rollläden (teilweise elektrisch bedienbar), ein fixer Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil sind vorhanden. Die praktische Lage, wie: Straßenbahn, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind gut erreichbar. Vieles lässt sich schnell und ohne großen Aufwand erledigen.

Wir freuen uns auf Ihr Angebot. **Herz -ImmoAgentur GmbH! Wohnen mit Substanz und Zukunft.**

Raumaufteilung & Flächen (Top 4 – gesamt Wohnnutzfläche inkl. Loggia ca. 80,13 m²)

(gemäß Plan, geringfügige Abweichungen möglich)

- Diele: 7,53 m²
- Abstellraum: 1,77 m²
- WC: 2,10 m²

- Kinderzimmer / Büro: 11,28 m²
- Schlafzimmer: 10,98 m²
- Badezimmer mit Fenster: 5,74 m²
- Wohnküche - Wohnzimmer (offen, sehr großzügig): 34,35 m²
- Loggia mit exklusivem Ganzglasgegeländer: 6,38 m²

Ausstattung & Highlights

- 3-Zimmer- Eigentumswohnung im 1 Obergeschoss
- Teilmöbliert
- ca. 80 m² Wohnnutzfläche inkl. Loggia
- Fernwärme mit moderner Fußbodenheizung
- Hochwertige Parkett und Fliesenböden
- Insektengitter, Rollläden
- Geschmackvolle, hochwertige Materialien
- Aufzug, barrierefreier Zugang
- Tiefgaragenstellplatz

- Großzügiges Kellerabteil
- TV SAT Anschluss
- Moderne, klare Architektur
- **geringe Betriebskosten**
- Top-Infrastruktur, Straßenbahn und Geschäfte fußläufig erreichbar

Nutzbare Allgemeinflächen

- Wasch und Trockenraum
- Garten
- Fahrad-Abstellplätze

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen.

Sie haben Ihre Traumimmobilie bereits gefunden, wünschen jedoch Unterstützung bei der passenden Finanzierung? Gerne stehen Ihnen unsere Finanzierungsspezialisten für eine unverbindliche Beratung zur Verfügung und erarbeiten in Zusammenarbeit mit ausgewählten Partnern, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen zu attraktiven Konditionen.

Weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erfolgen ausschließlich auf schriftliche Anfrage. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor und Zuname, Anschrift, Telefonnummer und Mail -Adresse) bearbeitet werden. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO).

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für deren **Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität** kann keine Haftung übernommen werden. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als **circa. Werte** der Wohn, Nutz und Nebenflächen. Der **Energieausweis** zur Ansicht befindet sich in den Unterlagen. **Hinweis zur Bauhistorie**: Baubewilligung und Energieausweis stammen aus dem Jahr 2014 (benötigt für die Einreichplanung). **Die Fertigstellung erfolgte 2018**. Der Erstbezug dieser Wohnung erfolgte Ende 2019.

Wir weisen darauf hin, dass wir bei diesem Objekt als **Doppelmakler** tätig sind. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Zwischenverwertung, Änderungen, Irrtümer und Druckfehler bleiben ausdrücklich vorbehalten. Nähere Informationen zu den **Kaufnebenkosten** finden Sie unter, https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf Weitere Hinweise zum Datenschutz sind auf unserer Website abrufbar: https://www.herz-immoagentur.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap