

**Charmante, ruhige 3-Zimmer Wohnung in Linz, 79m<sup>2</sup>,  
gepflegt, mit Einbauküche um 269.000€ Serviced  
Apartments!**



**Objektnummer: 1537/123**

**Eine Immobilie von PRO Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                                |
| Baujahr:                      | 1912                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 79,16 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 80,30 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 7,38 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 145,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,38                            |
| Kaufpreis:                    | 269.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 200,00 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.a Roxana Penkov**

PRO Estate GmbH  
Stadlhofstraße 65  
4600 Wels











|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| Eigentümer: | Nösslböck Ulrike              |
| Objekt:     | Rosenbauerstr.13<br>4020 Linz |
|             | Layout 1.Stock<br>12.01.2022  |
| MASSTAB:    | 1:100                         |

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen von Linz!

Diese charmante Wohnung mit 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Mit einem attraktiven Kaufpreis von 269.000 € ist diese Immobilie ideal für alle, die Wert auf Individualität legen und handwerkliches Geschick mitbringen. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – hier können Sie kreativ werden und nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Ein besonderes Highlight ist der dazugehörige Garten, der Ihnen und Ihrer Familie wertvollen Freiraum an der frischen Luft schenkt. Ob zum Entspannen, für gesellige Stunden oder als Spielbereich für Kinder – der Garten eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Die Lage in 4020 Linz überzeugt durch hervorragende Verkehrsanbindung. Bus und Straßenbahn sind bequem zu erreichen, sodass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum oder zu weiteren Zielen gelangen. Auch der Autobahnanschluss ist in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine optimale Anbindung an das Umland und darüber hinaus.

In direkter Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind schnell erreichbar. So genießen Sie kurze Wege und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen. Nutzen Sie die Chance, eine Immobilie mit großem Potenzial in einer gefragten Lage von Linz zu erwerben. Verwirklichen Sie Ihre Wohnideen und schaffen Sie sich ein Zuhause, das genau zu Ihnen passt!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Linz wartet auf Sie!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pro-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pro-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap