

Perfekt für Stadtmenschen mit Natur-Genuss – 2 Zimmer + Garten



Objektnummer: 6013/1369

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	15,00 m ²
Keller:	3,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	149,78 €
Heizkosten:	44,56 €
USt.:	22,26 €
Provisionsangabe:	

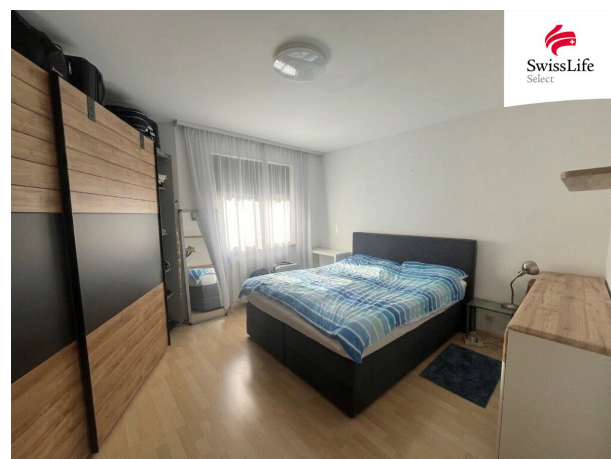
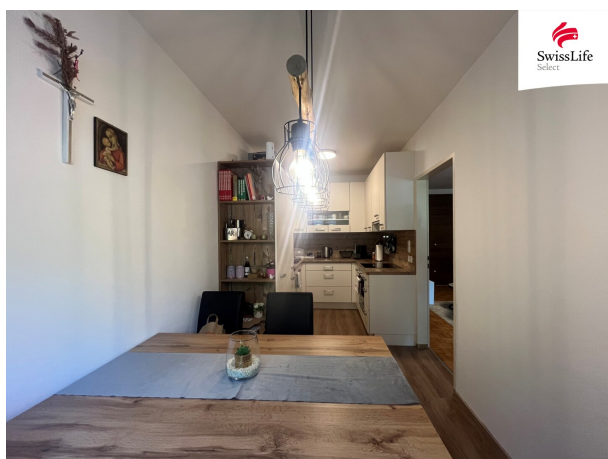
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

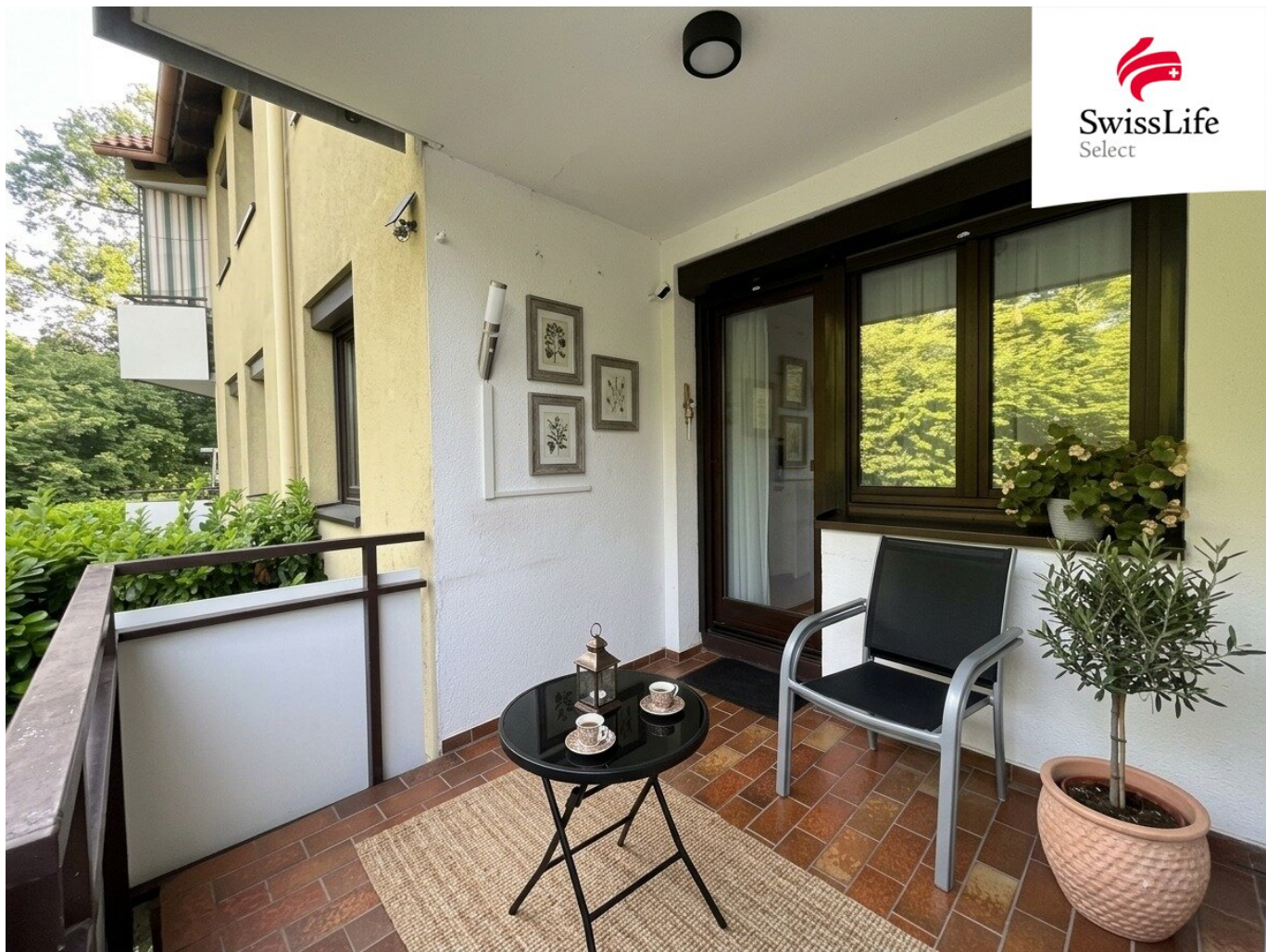


Ivana Ozanic

Swiss Life Select Österreich GmbH









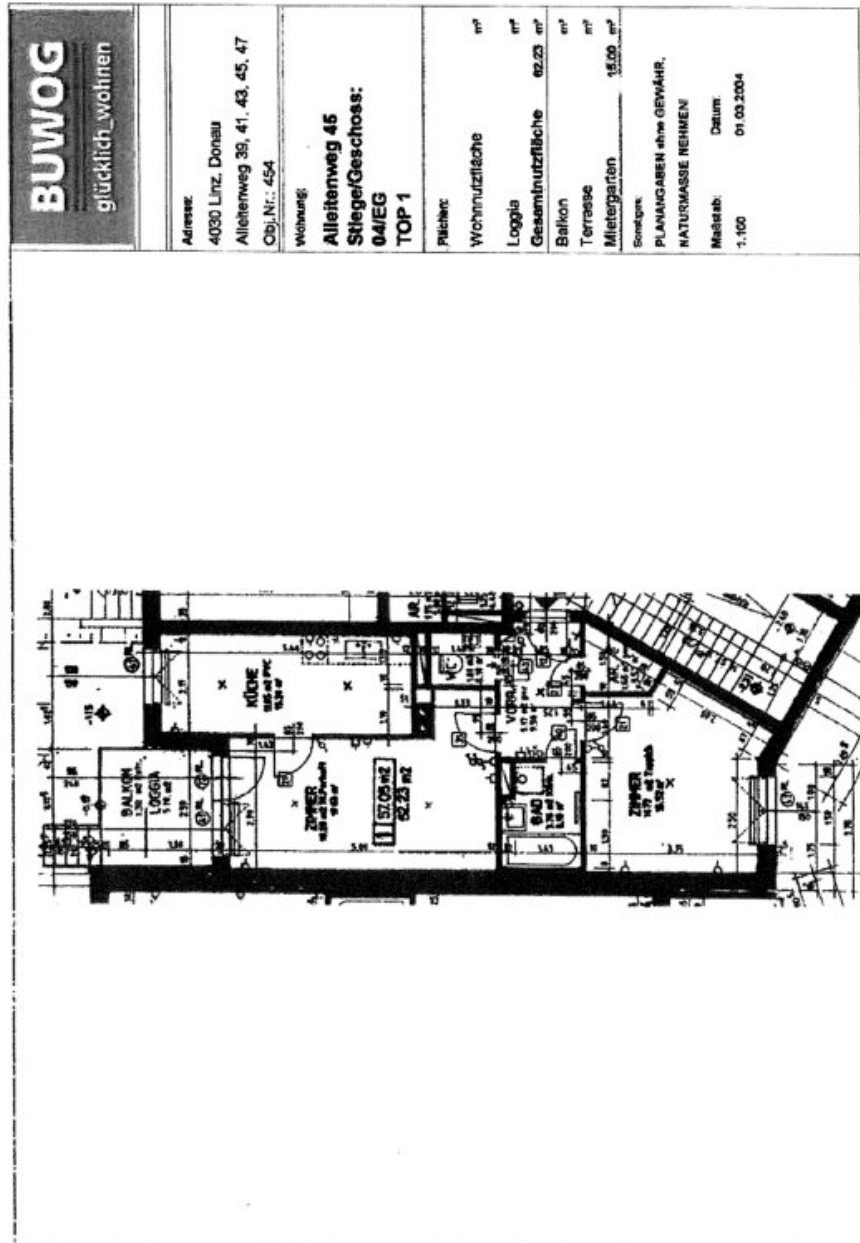

SwissLife
Select




SwissLife
Select

Pläne

Obj



Objektbeschreibung

Willkommen an Ihrem neuen Lieblingsplatz! Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf **ca. 57 m²** alles, was zeitgemäßes Wohnen ausmacht. Helle Räume, eine praktische Raumaufteilung und kleine, aber feine Extras machen das Objekt besonders. Ob als erstes Eigenheim, stilvolles Refugium oder Investment – hier fühlen Sie sich vom ersten Moment an wohl.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Behaglichkeit, sondern auch durch Details, die im Alltag den Unterschied machen: eine **separate Küche mit Fenster**, die Kochen und Genuss zu einem echten Erlebnis werden lässt, **ein eigener Gartenanteil (ca. 15 m²)** für entspannte Stunden im Freien sowie ein **Balkon (ca. 7 m²)**, der Ihren Wohnbereich nach draußen erweitert.

Ausstattung & Besonderheiten

- **Separate Küche mit Fenster** – hell, praktisch und luftig
- **Eigener Gartenbereich** (ca. 15 m²) – perfekt für Sonnenanbeter oder kleine Outdoor-Oasen
- **Balkon (ca. 7 m²)** – Frühstück im Freien? Kein Problem!
- 2 Zimmer mit durchdachter Raumaufteilung
- Abstellraum für mehr Ordnung
- Kellerabteil als zusätzlicher Stauraum
- Gepflegte Ausstattung inkl. Fernwärme

Klingt gut? Dann lassen Sie uns gemeinsam den nächsten Schritt gehen!

Kontaktieren Sie mich für eine Besichtigung – ich freue mich, Sie persönlich kennenzulernen:

Ivana Ozanic

? T: +43 676 4495792

? E: ivana.ozanic@swisslife-select.at

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 4495792 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an ivana.ozanic@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs-Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap