Top-Lage in Linz-Urfahr – 3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial & XXL-Keller



Objektnummer: 7056/214

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,39 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	15,73 m²
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	128,45 €
Heizkosten:	76,50 €
USt.:	25,86 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

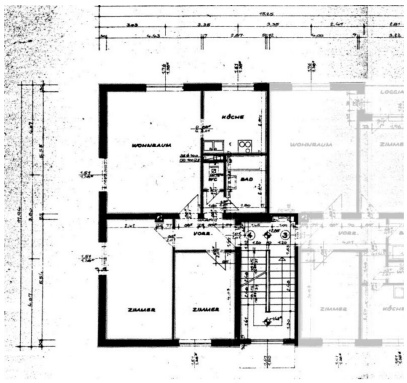

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at







Grundriss Wohnung

N


Altlichtenberg
Keglergupf
536 m
Katzgraben
Grundberg
374 m
St. Magdalena
Dornach
Harbach
Swingolf
Linz
Linz-Auhof
16
Linz-Dornach
15
Linz-Urfahr
13
Linz-Hafenstraße
12
VOEST-
Brücke
Donau
Lustenau
OSWAG
Schiffswerft
Eisenbahnbrücke
Hafenstraßenbrücke
Urfahr
Donaulände
Katzenau
Linz Urfahr
Nibelungenbrücke
Kaplanhof
Hafenviertel
Plesching
Plöschinger
See
Predigtstuhl
346 m
Außertreffling
Talübergang
Treffling
Mühlkreis Autobahn
Leonfeldner Straße
Pachmayrstraße
Altenberger Straße
Freistädter Straße
Bachbergweg
Hohe Straße
Rohrbacher-Straße
Pendlistraße
Kreuzfahrt Süd-Ost
B125
B127
B129
L569


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


house
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

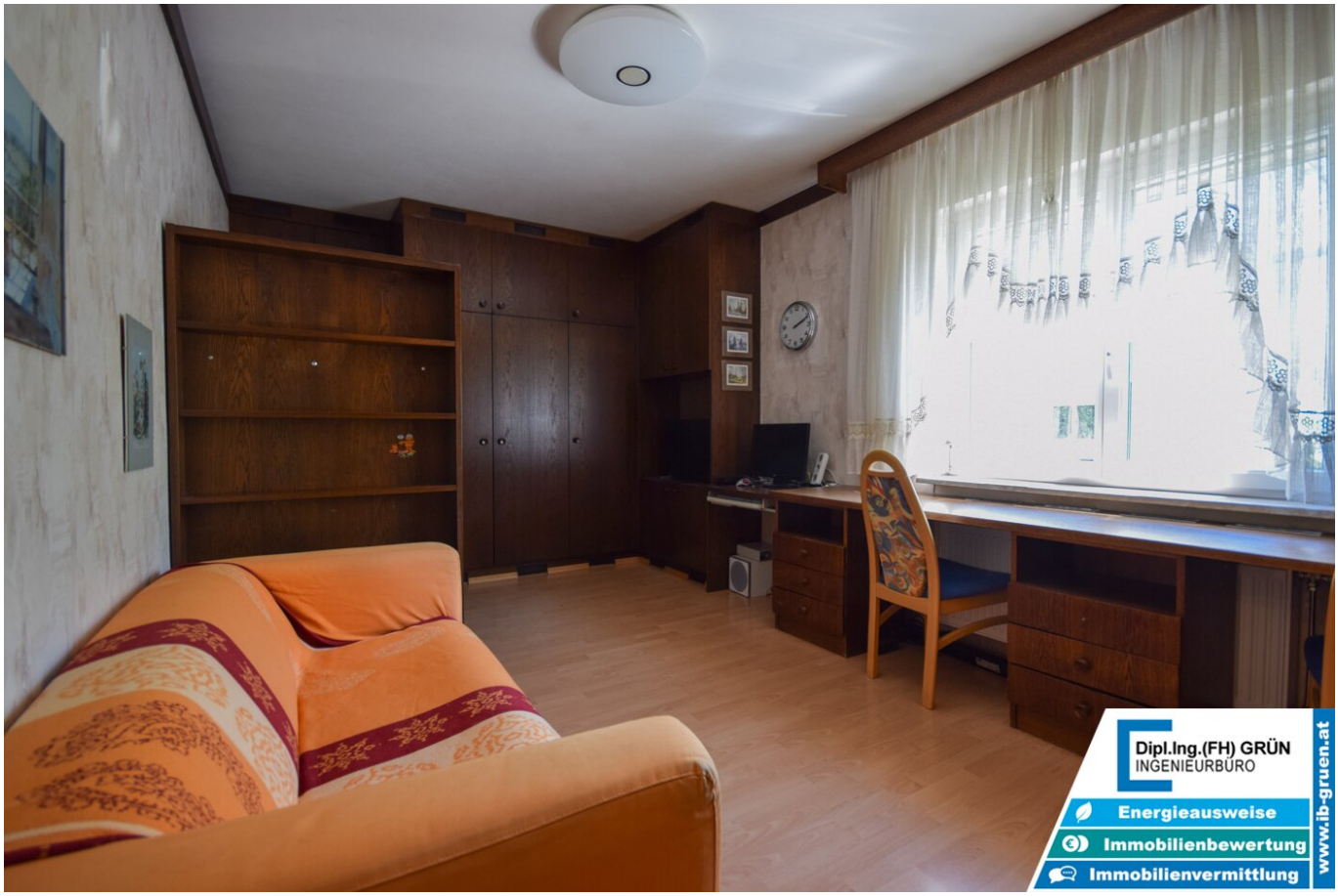

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


KARLSKRONE
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


TENA
Slip
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

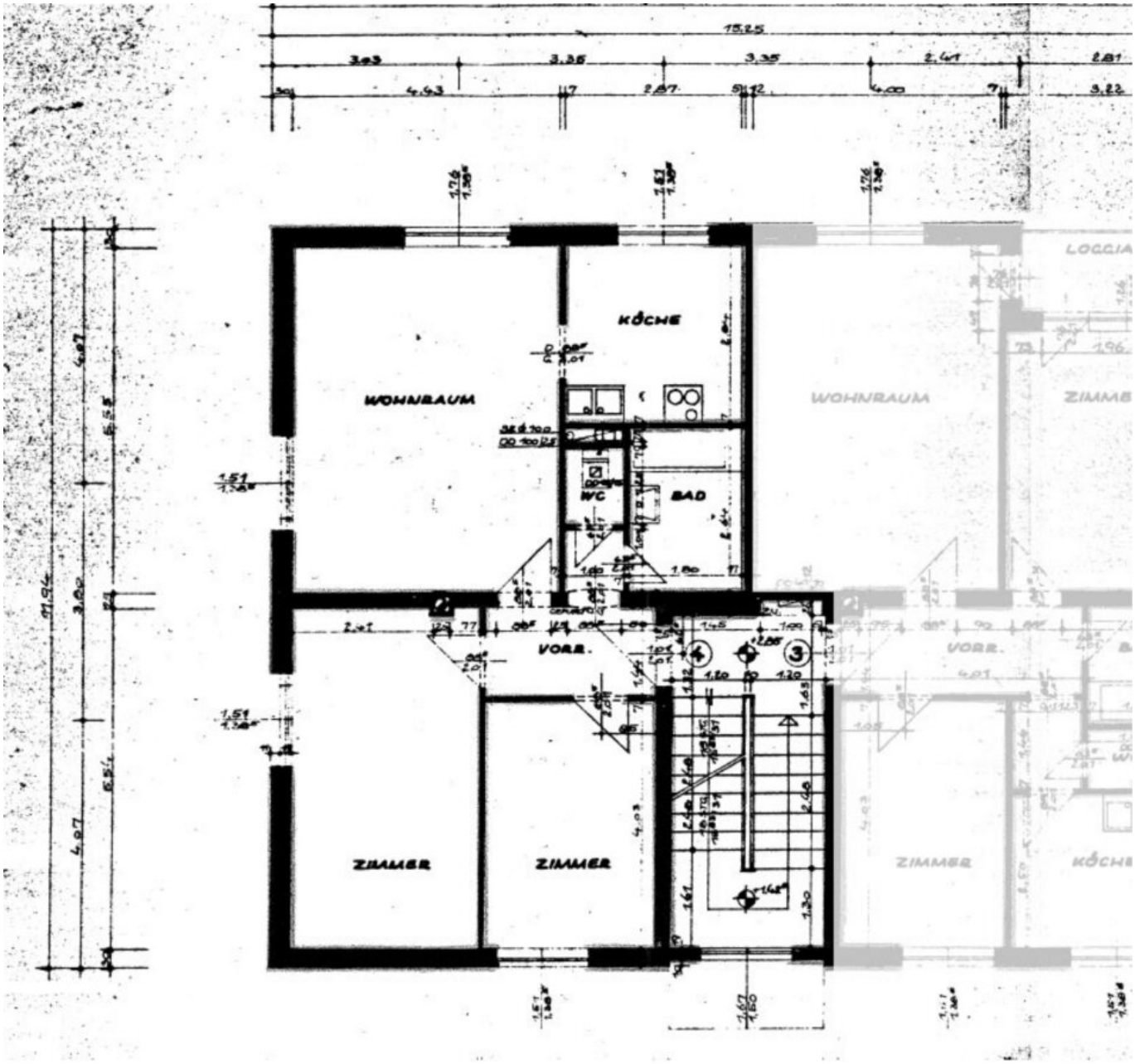

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Grundriss Wohnung

N


Altlichtenberg
Keglergupf
536 m
Katzgraben
Grundberg
374 m
St. Magdalena
Dornach
Harbach
Swingolf
Linz
Linz-Urfahr
13
Linz-Dornach
15
Linz-Hafenstraße
12
VOEST-
Brücke
Donau
Lustenau
OSWAG
Schiffswerft
Eisenbahnbrücke
Hafenstraßenbrücke
Urfahr
Donaulände
Linz Urfahr
Nibelungenbrücke
Kaplanhof
Katzenau
Hafenviertel
Plesching
Pleschinger
See
Predigtstuhl
346 m
Außertreffling
Talübergang
Treffling
Linz-Auhof
16
B125
L569
B127
B129
Leonfeldner Straße
Pachmayrstraße
Altenberger Straße
Freistädter Straße
Bachbergweg
Hohe Straße
Rohrbacher-Straße
Pendlstraße
Mühlkreis Autobahn
Kreuzfahrt Süd-Ost

Objektbeschreibung

Guter Grundriss. Solide Wohnanlage. Und vor allem: eine außergewöhnlich attraktive Lage.

Diese rund **70,39 m² große 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die den Wert einer guten Lage erkennen und sich ihr zukünftiges Zuhause nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Wohnung verfügt über einen klassischen und gut nutzbaren Grundriss mit einem großzügigen Wohnbereich, zwei weiteren Zimmern, einer separaten Küche, einem Badezimmer mit Dusche, einem separaten WC sowie einem Vorraum. Die vorhandene Einrichtung und Gestaltung entspricht teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack – gerade darin liegt jedoch die Chance, mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen eine zeitgemäße und sehr attraktive Wohnung zu schaffen.

Technisch wurden bereits wesentliche Bereiche erneuert bzw. modernisiert. **Badezimmer, WC und Diele wurden im Jahr 2016 saniert**, in diesem Zuge wurden nach Angaben des Eigentümers auch die **Wasserleitungen erneuert**. Auch die **Elektroinstallation wurde bereits überarbeitet und verfügt über einen modernisierten Verteiler mit FI-Schutzschalter**. Die Kunststofffenster sowie die Wohnungseingangstür stammen aus etwa dem Jahr 2000; die Fenster sind mit manuellen Rollläden ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt komfortabel mittels **Fernwärme über Heizkörper**. Besonders positiv präsentiert sich auch die gepflegte Wohnanlage mit ihren großzügigen Grünflächen. Nach Angaben des Eigentümers wurden zudem **Dachstuhl und Dach bereits saniert**.

Ein außergewöhnliches Plus ist das zur Wohnung gehörende **Kellerabteil mit rund 15,73 m²**. Der ungewöhnlich große Keller verfügt über **Strom- und Wasseranschluss** und bietet damit deutlich mehr Nutzungsmöglichkeiten als ein übliches Kellerabteil. Zusätzlich stehen den Bewohnern der Wohnanlage eine **Waschküche sowie ein Fahrradraum** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Für das Auto besteht derzeit ebenfalls eine komfortable Lösung: Der Eigentümer hat unmittelbar bei der Wohnanlage einen **günstig angemieteten Stellplatz**. Eine mögliche Übernahme des bestehenden Nutzungsverhältnisses kann im Zuge des Verkaufs geprüft bzw. mit der zuständigen Stelle abgestimmt werden.

Darüber hinaus besitzt der Verkäufer eine **private Garage in rund 200 m Entfernung**. Diese ist grundsätzlich nicht Bestandteil des angebotenen Kaufpreises, könnte jedoch bei entsprechendem Kaufangebot und nach gesonderter Vereinbarung gemeinsam mit der Wohnung erworben werden.

Wer eine perfekte Neubauwohnung sucht, wird hier zunächst noch Gestaltungsmöglichkeiten sehen. Wer hingegen eine gut geschnittene Wohnung in einer ausgesprochen gefragten Lage von Linz-Urfahr sucht und sein neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap