

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



Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	15,73 m ²
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	128,45 €
Heizkosten:	76,50 €
USt.:	25,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

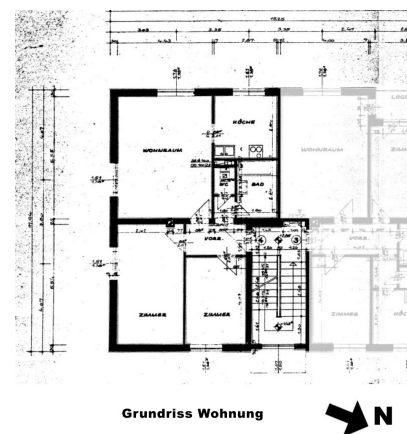


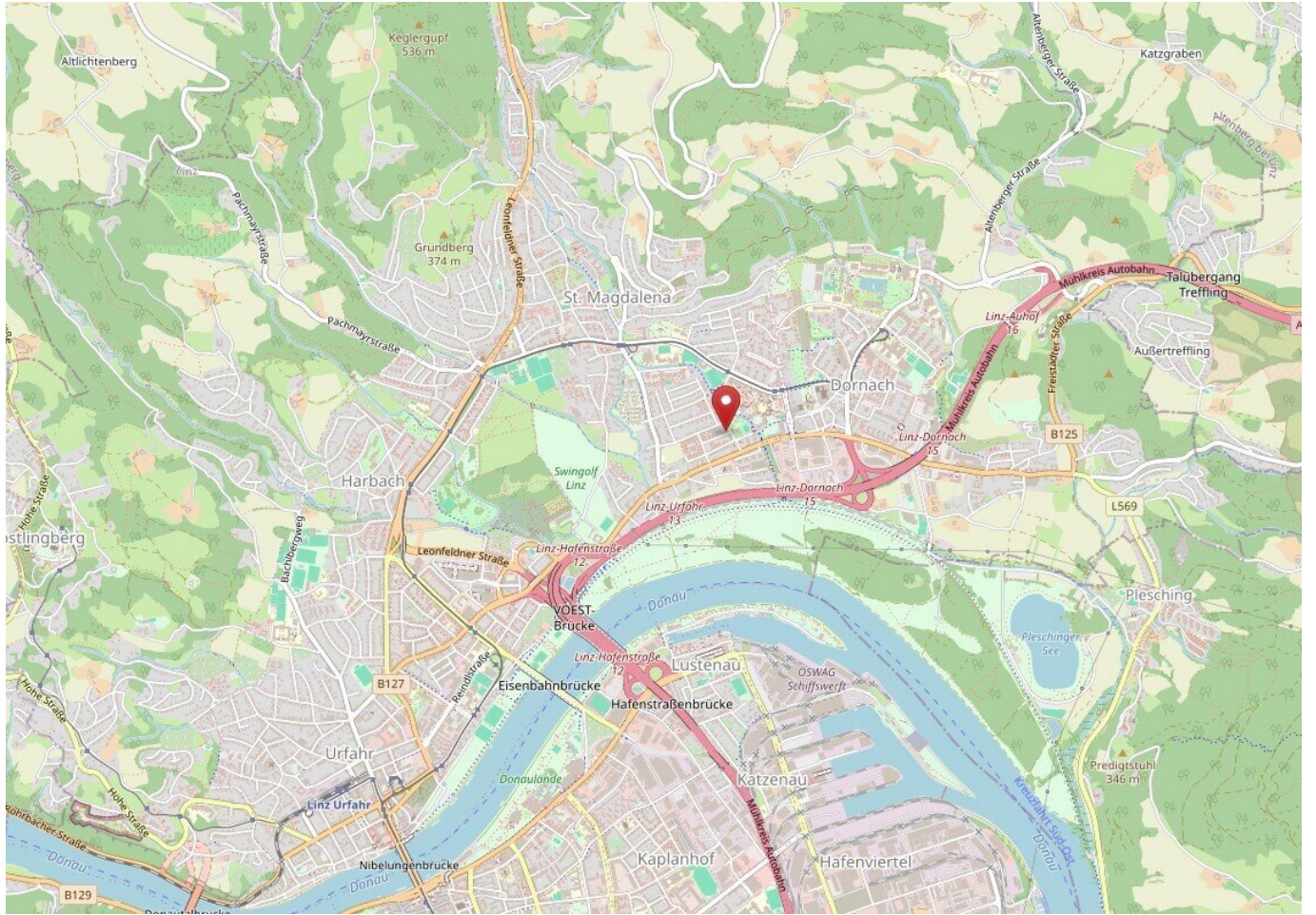
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

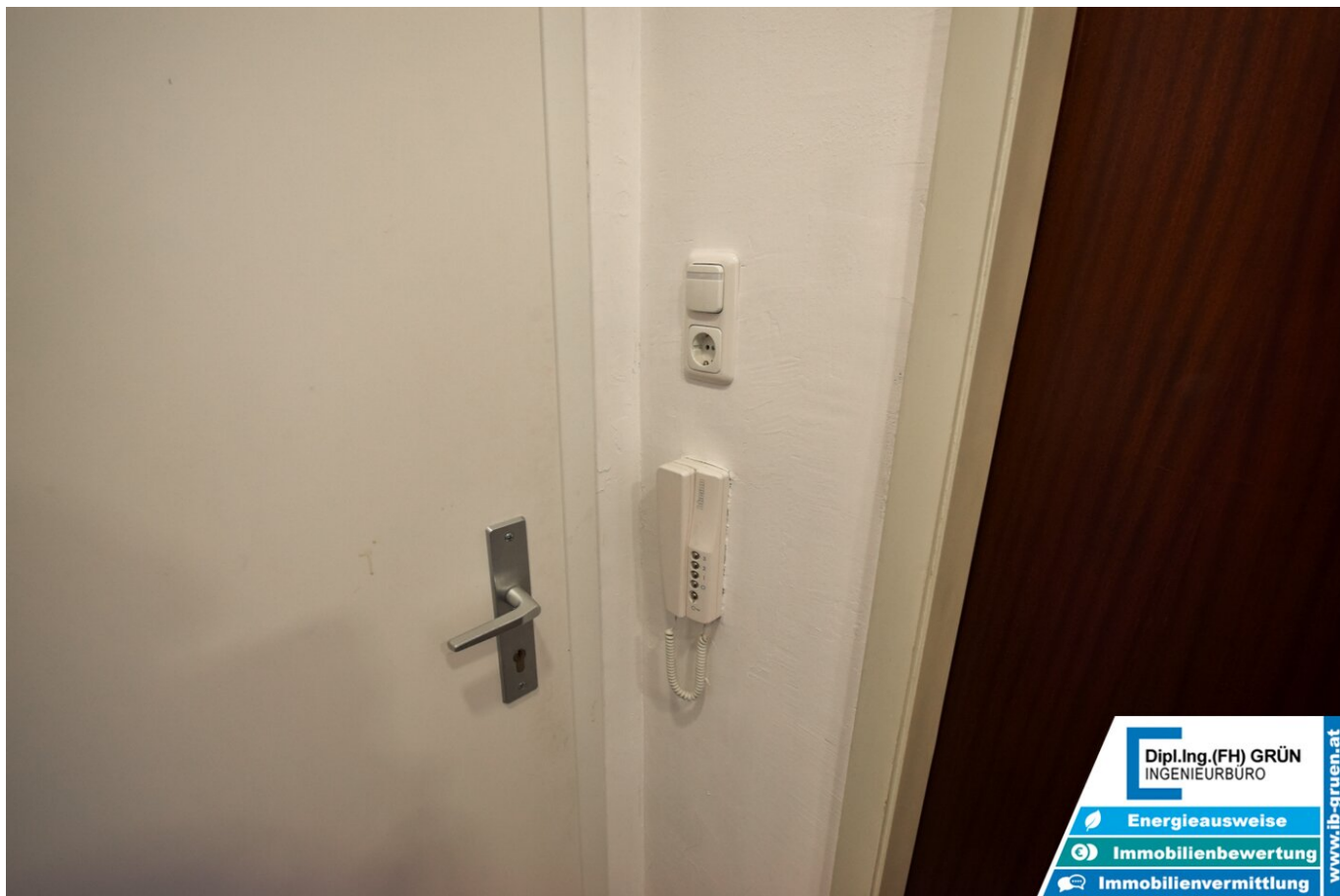
Ingenieurbüro Grün

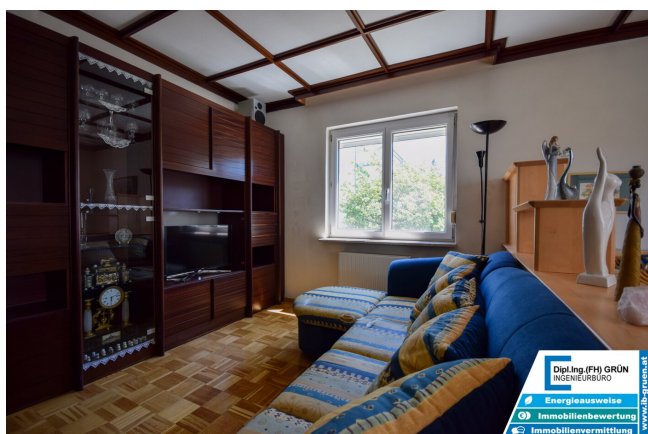




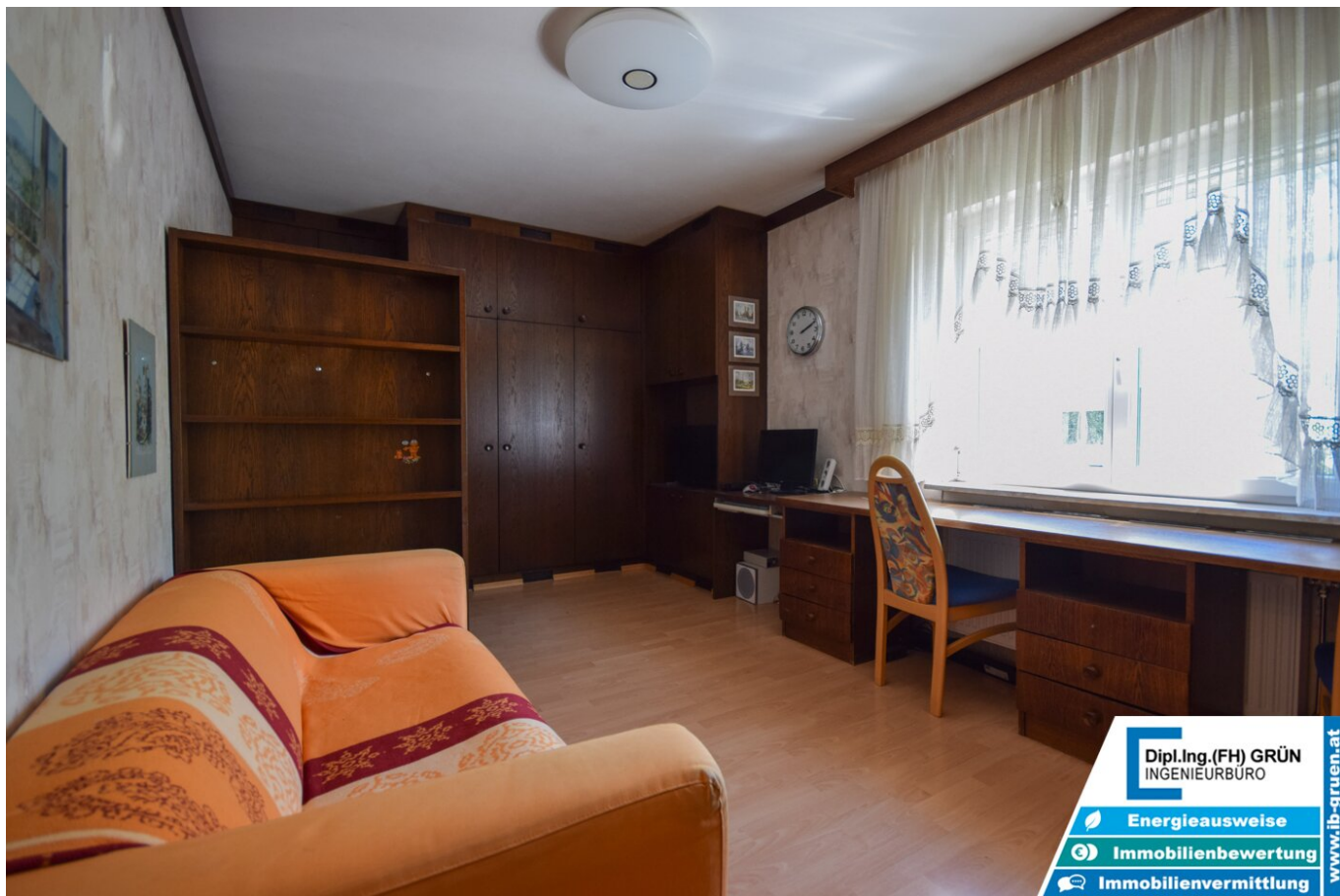


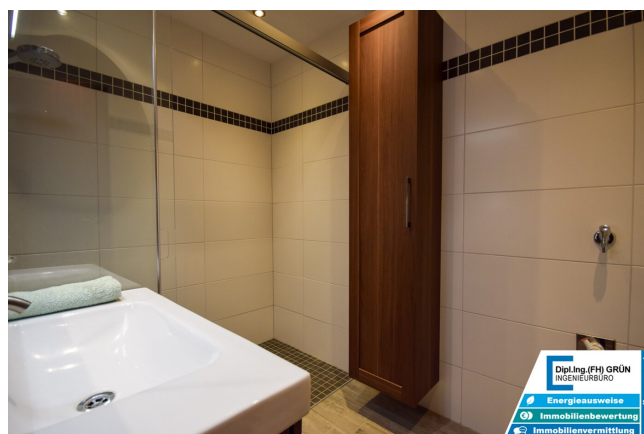
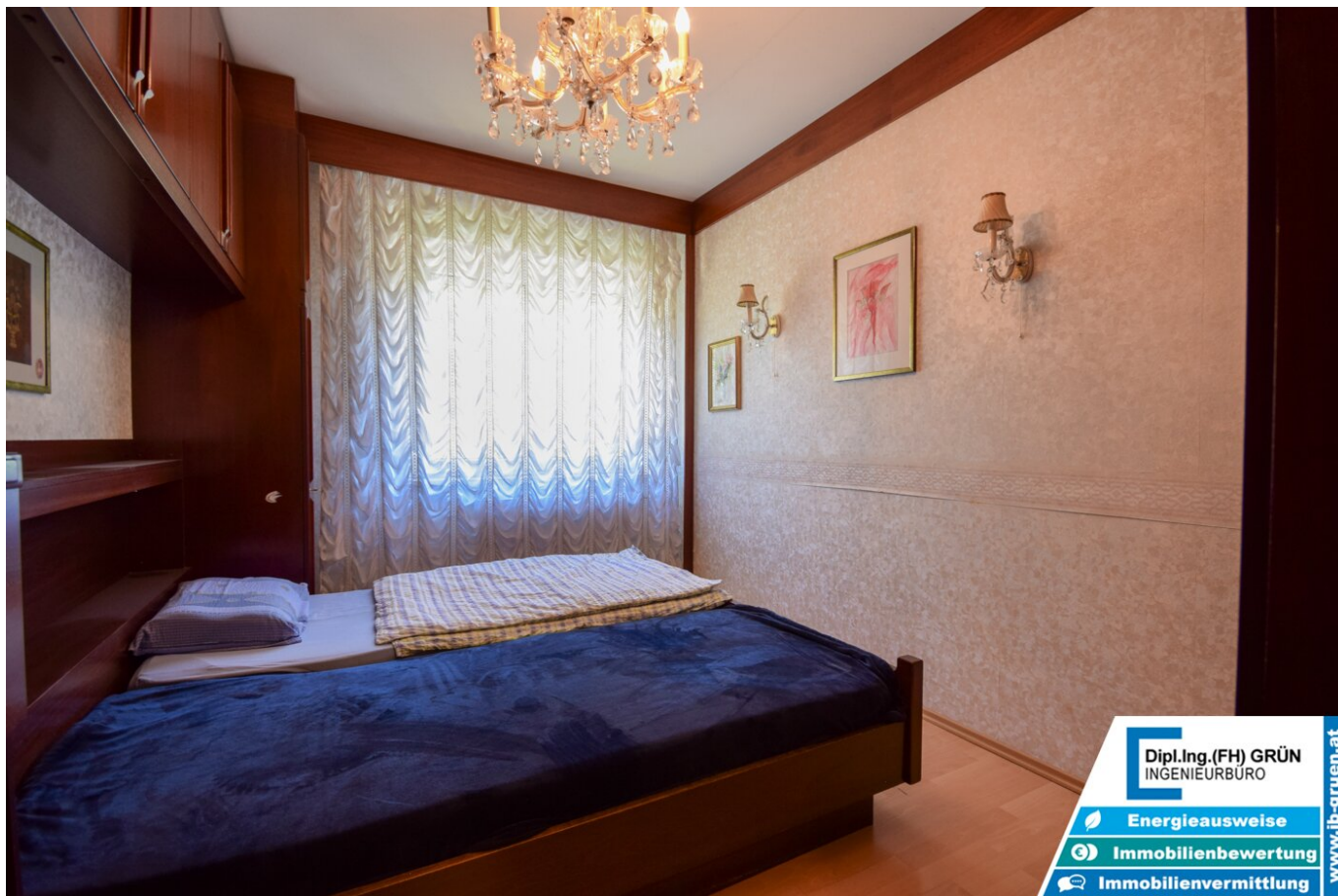


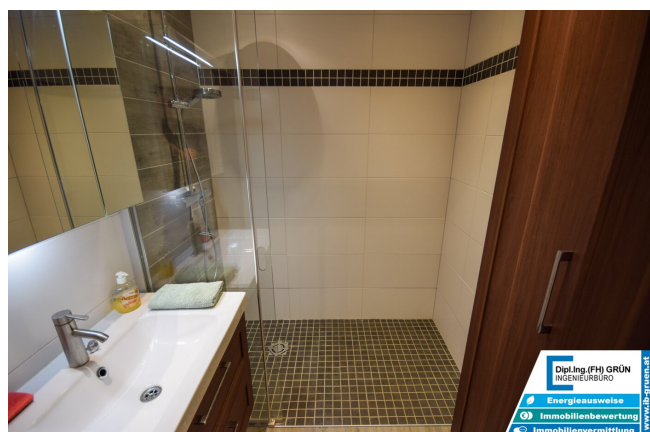






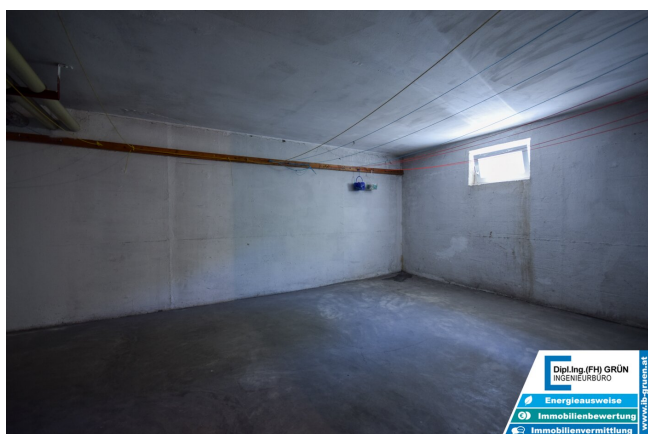




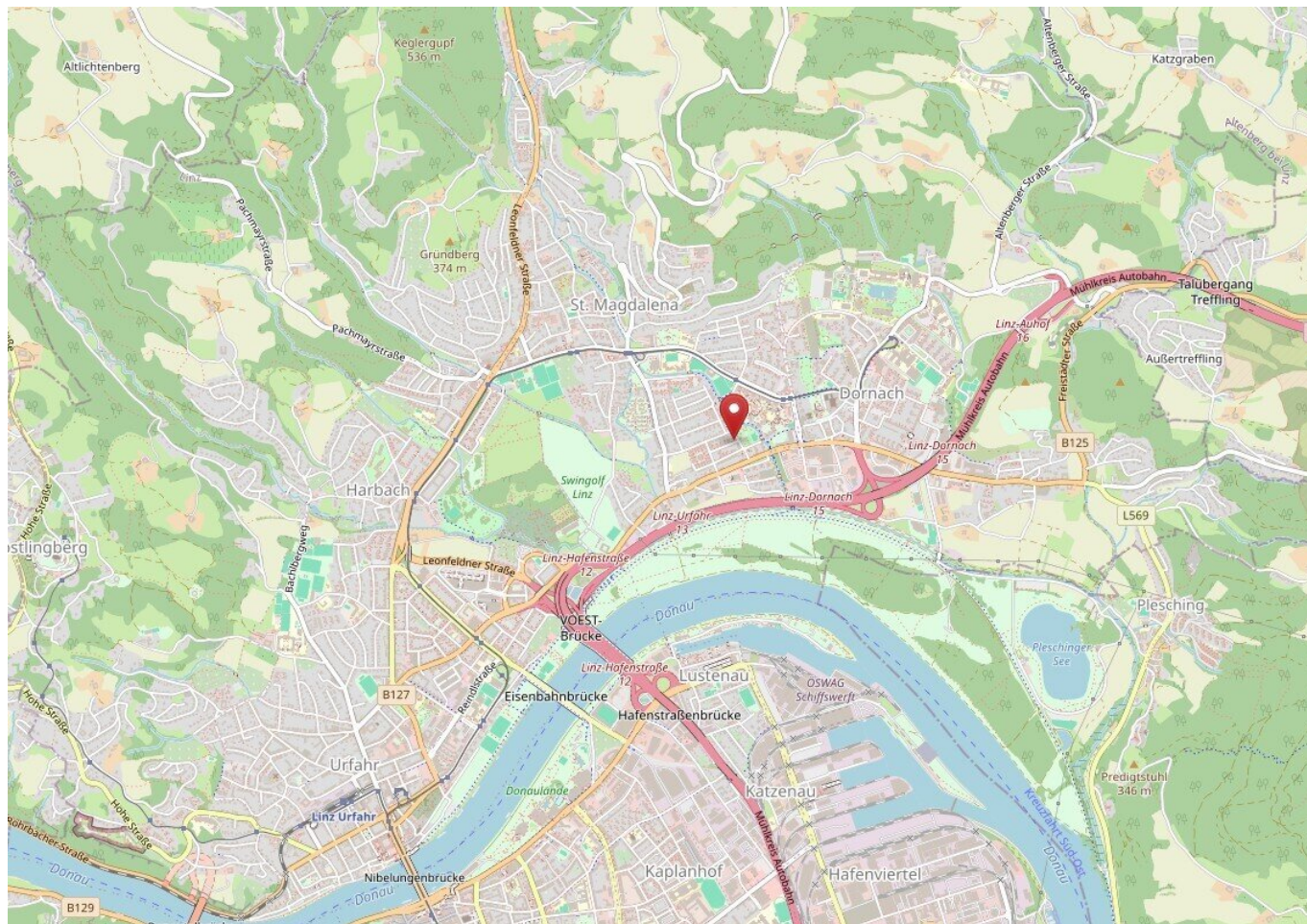












Objektbeschreibung

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

Krankenhaus <3.000m

Klinik <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