Gefragte Auberg-Lage: Kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgarage



Wohnen und Essen

Objektnummer: 494

Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosenauerstraße 52
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2000
Wohnfläche:	43,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,15 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,69
Kaufpreis:	205.000,00 €
Betriebskosten:	104,34 €
Heizkosten:	26,24 €
USt.:	15,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger

marktwert Immobilien GmbH
Steinpichl 53














simat



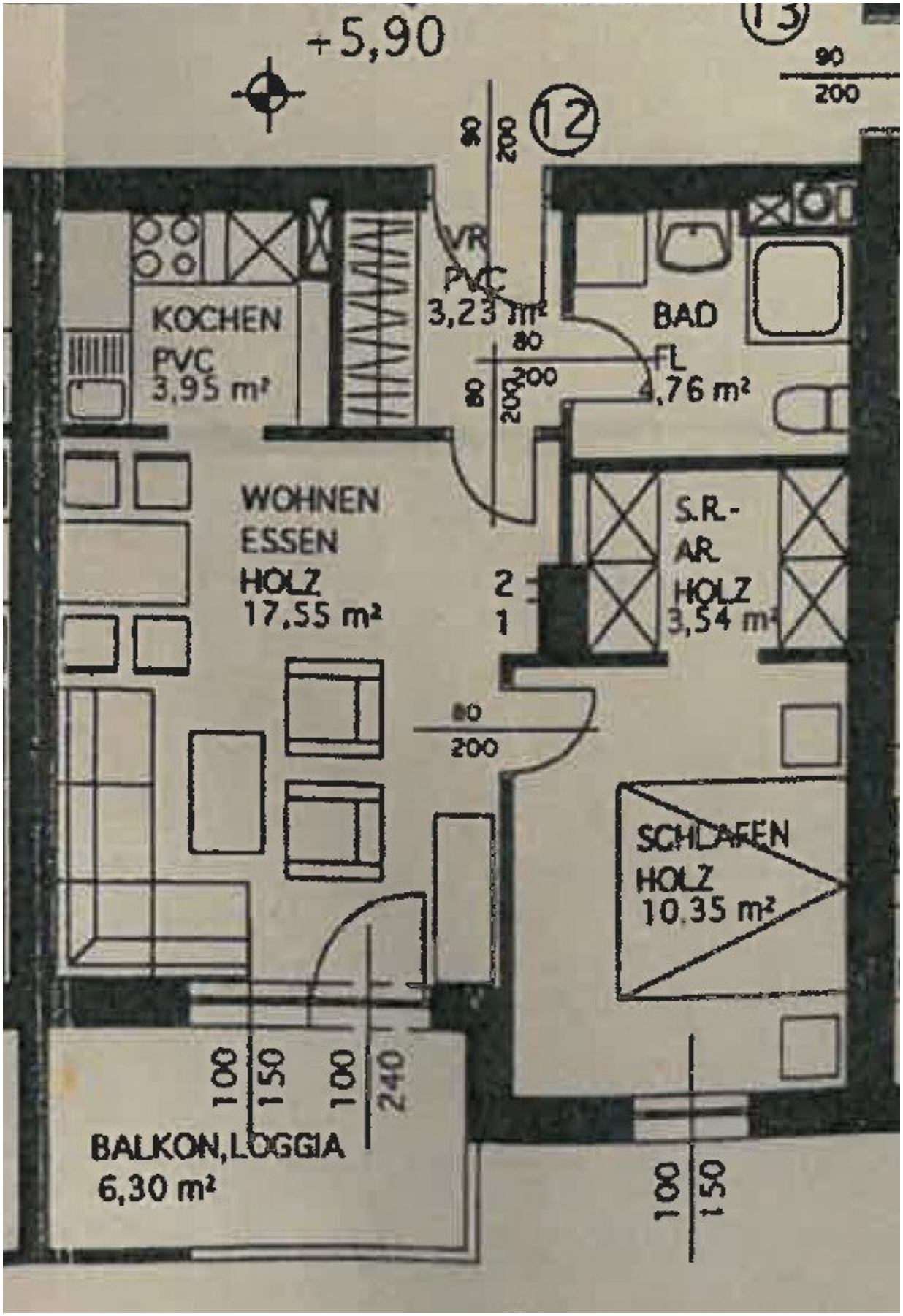









7
8
9


+5,90
13
90
200
12
80
200
VR
PVC
3,23 m²
KOCHEN
PVC
3,95 m²
BAD
FL
4,76 m²
80
200
80
200
WOHNEN
ESSEN
HOLZ
17,55 m²
S.R.-
AR
HOLZ
3,54 m²
2
1
80
200
SCHLAFEN
HOLZ
10,35 m²
100
150
100
240
BALKON,LOGGIA
6,30 m²
100
150

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, fünfgeschossigen Wohngebäudes mit lediglich 21 Wohneinheiten. Das Objekt wurde um das Jahr 2000 errichtet und verfügt über einen Lift.

Besonders hervorzuheben ist die für diese Wohnungsgröße sehr gelungene Raumaufteilung.

Die **Wohnfläche von ca. 43,60 m²** teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum: ca. 3,33 m²
- Bad/WC: ca. 4,74 m²
- Kochnische: ca. 3,96 m²
- Wohnen/Essen: ca. 17,59 m²
- Schlafzimmer: ca. 10,35 m²
- Schrankraum: ca. 3,63 m²

Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine rund **6,42 m² große Loggia/Balkonfläche mit Süd-West-Ausrichtung**. Sie erweitert den Wohnbereich um einen angenehmen privaten Außenbereich und bietet insbesondere am Nachmittag und Abend gute Sonnenverhältnisse.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **Tiefgaragenstellplatz mit ca. 12,75 m²** sowie ein eigenes Kellerabteil mit rund 3,15 m².

In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, Bad und WC sind verfliest. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Fernwärme der Linz AG) mit Radiatoren.

Ein interessantes Detail im Zusammenhang mit E-Mobilität ist der bereits vorhandene **eigene Nachtstromzähler für einen möglichen Wallbox-Anschluss**.

Den Bewohnern stehen darüber hinaus ein Fahrradraum, ein Wäsche-/Trockenraum sowie eine schöne allgemeine Gartenfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Aufgrund der gefragten Lage, der kompakten Wohnungsgröße und der durchdachten Aufteilung **eignet sich die Immobilie sowohl als eigener Wohnsitz als auch als Anlageobjekt**.

Highlights auf einen Blick:

- Sehr gefragte Wohnlage am **Linzer Auberg**
- Eigenes Schlafzimmer mit praktischem **Schrankraum**
- Ca. **6,42 m² große Loggia/Balkonfläche**
- **Tiefgaragenstellplatz** im Kaufpreis inkludiert
- Allgemeine Gartenfläche
- Eigener Nachtstromzähler für einen möglichen Wallbox-Anschluss
- Auch für **Anleger** interessant

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.