# Top-Wohnung über Linz – ideal für Studierende & Anleger!

RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN
*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**




www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

**Objektnummer: 5420/8194**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4040 Linz |
| **Baujahr:** | 1966 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 31,83 m² |
| **Nutzfläche:** | 31,83 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 43,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,12 |
| **Kaufpreis:** | 179.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 87,83 € |
| **USt.:** | 10,58 € |

**Infos zu Preis:**

Angegebene Kosten enthalten Betriebskosten und Heizkosten

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gerhard Pfeiffer**

# Objektbeschreibung

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Linz
LINZ Promenade, Steingasse 6a
4020 Linz

T +43 676 9412929

Wachen Sie über den Dächern von Linz auf und genießen Sie jeden Tag einen **unvergleichlichen Panoramastadtblick**! Diese charmante und **komplett sanierte** Wohnung vereint urbane Lebensqualität mit einer spektakulären Aussicht, die ihresgleichen sucht. Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Mit einer **durchdachten Wohnfläche von ca. 32 m²** bietet das Objekt alles, was das Herz begehrt: Ein ca. 4 m² großes Vorzimmer, ein modernes ca. 3 m² großes **Bad mit WC und Dusche**, eine kompakte ca. 3 m² große **Kochnische** sowie ein helles, ca. **22 m² großes Wohn-Schlafzimmer**. Dank der umfassenden Sanierung im Jahr 2011 und **dreifachverglaster Fenster mit UV-Blendschutz** existiert hier absolut kein Investitionsrückstau. Zusätzlichen Komfort bieten ein praktisches Kellerabteil, ein Gemeinschaftsbalkon sowie eine Waschküche auf der Allgemeinfläche.

Die Mikrolage lässt keine Wünsche offen: Ob medizinische Versorgung, Bildungseinrichtungen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten oder abwechslungsreiche Freizeit- und Arbeitsplatzmöglichkeiten – alles liegt direkt vor Ihrer Haustür oder ist dank optimaler Anbindung blitzschnell erreichbar. Die Kombination aus **zukunftssicherer Investition** (verfügbar ab 01.10.2026) und der einzigartigen Kombination aus zentraler Lage und Panoramablick macht dieses Objekt zum absoluten **Highlight für smarte Anleger und zielstrebige Studierende oder Pendler.**

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und zögern Sie nicht. Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 941 29 29. Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Gerhard Pfeiffer, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Linz.**

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap