

## **Gute Aussichten - Ihr neues Zuhause: 4 Zimmer mit Berg- und Stadtblick**



**Objektnummer: 7939/2300163360**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4020 Linz                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1963                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 89,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 99,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 6,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 88,17 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,61                                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 239.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 186,20 €                                |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 96,62 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Stephan Steininger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410013

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Linz bietet vor allem eines: viel Platz, eine sehr praktische Raumaufteilung und einen Ausblick, den man in dieser Form nicht jeden Tag findet.

Die Wohnung befindet sich im **8. Obergeschoss** und verfügt über rund **99 m<sup>2</sup> Nutzfläche inklusive der beiden Loggien mit zusammen ca. 10 m<sup>2</sup>**. Die reine Wohnfläche liegt somit bei ungefähr 89 m<sup>2</sup>.

Gleich beim Betreten fällt der großzügige Vorraum auf. Von hier aus sind die einzelnen Räume zentral begehbar. Drei separate Zimmer, ein Wohn-Esszimmer, eine eigene Küche sowie Badezimmer und WC bieten eine klassische und sehr gut nutzbare Aufteilung.

Besonders angenehm sind die **zwei Loggien**, die von den beiden größeren Zimmern aus erreichbar sind. Durch die erhöhte Lage öffnet sich der Blick weit über die Umgebung bis hin zu den Hügeln rund um Linz. Gleichzeitig bringen die großen Fenster viel Tageslicht in die Wohnung.

### Viel Platz und ein Grundriss, der überzeugt

Die Wohnung bietet insgesamt vier gut nutzbare Zimmer. Dadurch eignet sie sich sowohl für Familien als auch für Paare, die zusätzlichen Platz für Homeoffice, Gäste oder Hobbys benötigen.

Die Küche ist separat angeordnet, steht aber in unmittelbarer Verbindung mit dem Wohn-Essbereich. Badezimmer und WC sind voneinander getrennt. Im Vorraum sorgen die bestehenden Einbauschränke für viel Stauraum.

Ein Lift ist selbstverständlich vorhanden.

### Eine Wohnung mit Potenzial

Die Wohnung befindet sich in einem **teilweise renovierungsbedürftigen Zustand**. Genau das macht sie aber auch für Käufer interessant, die nicht für eine fremde Renovierung mitbezahlen möchten, sondern ihr neues Zuhause nach den eigenen Vorstellungen gestalten wollen.

Die vorhandenen Parkettböden in den Wohnräumen bilden dafür bereits eine gute Basis. Küche, Bad und einzelne Oberflächen entsprechen nicht mehr ganz dem heutigen Zeitgeist und bieten entsprechendes Modernisierungspotenzial.

Wer bereit ist, hier etwas zu investieren, kann aus dem vorhandenen Grundriss eine sehr

attraktive und großzügige Stadtwohnung machen.

## **Die wichtigsten Eckdaten**

- ca. **99 m² Nutzfläche inkl. Loggien**
- davon ca. **10 m² Loggiafläche**
- **4 Zimmer**
- **2 Loggien**
- **8. Obergeschoss**
- **Lift**
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- großzügiger Vorraum mit viel Stauraum
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Kellerabteile vorhanden
- sofort beziehbar

**Fordern Sie jetzt kostenlos und unverbindlich das Exposé mit allen weiteren Informationen an und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin für diese spannende Wohnung in Linz.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap