

**Mitten in Linz - Blick ins Grüne – Wohnung mit TG-Platz
und 2 Loggien zum Verlieben**



Objektnummer: 7939/2300163321

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	52,00 m ²
Nutzfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

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



Objektbeschreibung

Sie möchten die Promenade in 5 Minuten zu Fuß erreichen und trotzdem zu Hause ins Grüne schauen? Diese gepflegte Eigentumswohnung wird Ihnen diesen Wunsch erfüllen. Sie liegt im vierten Obergeschoss, ist bequem mit dem Lift erreichbar und bietet eine praktische Aufteilung für Singles oder Paare.

Die rund 52 m² Innenfläche verteilen sich auf einen offenen Wohn- und Essbereich mit Küche, ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC, einen Vorraum und einen kleinen Abstellraum. Dazu kommen zwei Loggien mit insgesamt knapp 13 m².

Von der größeren, westseitigen Loggia können Sie den schönen Blick ins Grüne und die Abendsonne genießen. Die zweite Loggia ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich.

Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche mit Miele-Geräten, Parkettböden, Fußbodenheizung und eine Badewanne mit Duschmöglichkeit. Ein eigenes Kellerabteil mit rund 4 m² bietet zusätzlichen Stauraum. Auch ein Tiefgaragenstellplatz im Nebengebäude gehört zum Angebot.

Altstadt, Promenade, Geschäfte, Lokale und öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar und garantieren gemeinsam mit dem Tiefgaragenplatz ausgezeichnete Anbindung und Mobilität.

Die monatliche Vorschreibung für die Wohnung beträgt **208,70 € inkl. 126 € Rücklagenbeitrag**. Für den Garagenplatz kommen **27,99 €** hinzu, somit insgesamt **236,69 € monatlich**. Heizung und Warmwasser werden für einen Zweipersonenhaushalt mit rund **135 €**, Strom mit rund **64 € monatlich** als **Erfahrungswerte** angegeben.

Die Energiekennzahlen laut vorliegendem Energieausweis betragen **HWB 27,1 kWh/(m²·a)**, sowie **fGEE 0,77**.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Die Beendigung des Mietverhältnisses wurde zum 28. Februar 2027 schriftlich und einvernehmlich vereinbart; eine Eigennutzung ist somit ab März 2027 möglich.

Fordern Sie gerne kostenlos und unverbindlich das Exposé mit allen weiteren Informationen an und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir zeigen Ihnen die Wohnung gerne vor Ort.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap