

Dein neues Zuhause!



Objektnummer: 6013/1443

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	76,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	167,03 €
USt.:	24,92 €
Provisionsangabe:	

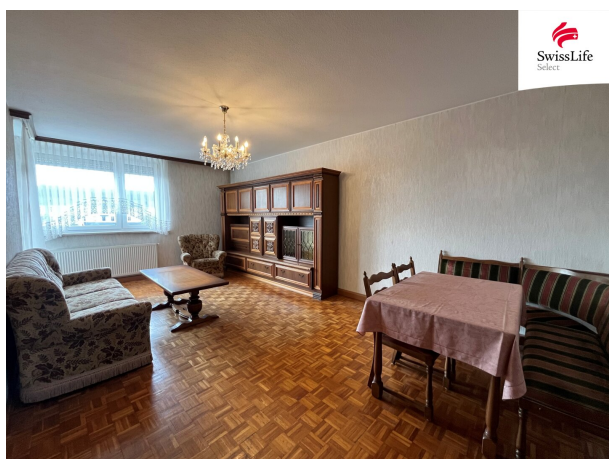
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

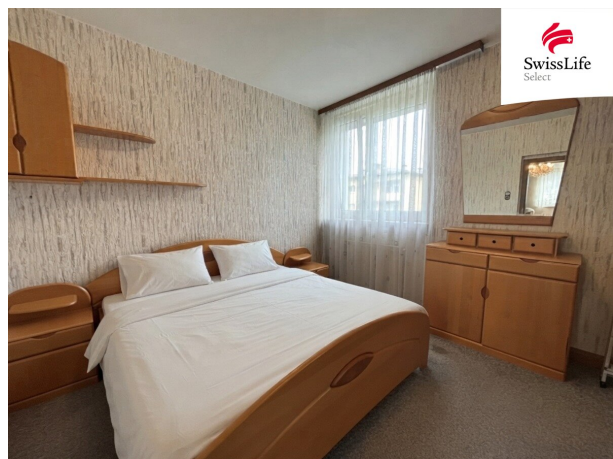
Ihr Ansprechpartner



Ivana Ozanic

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien







Objektbeschreibung

Diese charmante **3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche** verbindet Komfort, Lage und Stil auf die angenehmste Art. Hier heißt es: einziehen, wohlfühlen und ankommen!

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohnbereich mit Zugang zur gemütlichen Loggia – perfekt für entspannte Abendstunden oder den ersten Kaffee am Morgen.

Die Einbauküche (DAN Küche) bleibt Ihnen erhalten und sorgt für täglichen Komfort. Gepflegte Oberflächen und eine clevere Raumeinteilung schaffen ein durchdachtes Zuhause, das ebenso praktisch wie einladend ist.

Highlights auf einen Blick:

? Ca. 76 m² Wohnfläche + Loggia

? 2 getrennte Schlafzimmer

? **Teilmöbliert – Einbauküche inklusive**

? **Personenlift** im Haus und Treppenlift im Stiegenhaus

? **Fernwärme ca. 89,00 €/monatlich & außenliegender Sonnenschutz & eigene Alarmanlage bei der Wohnungstür**

? **Sofort bezugsfertig** – keine Wartezeit

Lage – ruhig, zentral & alles in der Nähe!

In der **Traundorfer Straße** im Süden von Linz wohnen Sie mit optimaler Infrastruktur: Öffis, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Gleichzeitig genießen Sie eine **angenehm ruhige Wohnlage** – ein Ort, an dem das Stadtleben und Erholung perfekt zusammenspielen.

? **Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien**, die Wert auf eine gute Lage, solide Ausstattung und modernes Wohnen legen.

Aber Achtung – solche Wohnungen sind selten lange am Markt!

? **Jetzt anfragen & Besichtigung sichern – bevor es jemand anderes tut!**

? **Ivana Ozanic**

? **ivana.ozanic@swisslife-select.at**

? **+43 676 4495792**

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

****Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen ****stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 4495792 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an ivana.ozanic@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website www.swisslife-select.at/immobilien, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberater:innen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap