

## Sanierte und helle 3-Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur in Linz



**Objektnummer: 566**

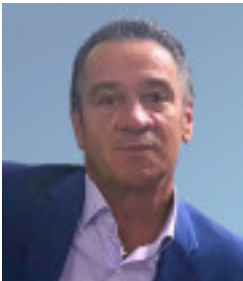
**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	32
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>USt.:</b>	11,43 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

VERKAUFSPREIS VERHANDLUNGSBASIS

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641  
H +43 (0) 664 355 86 22

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







IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT + DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



**ZU VERKAUFEN**

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22

Immoagentur  
Herz Immo-Agentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

AUSGEZEICHNET  
**TOP**  
UNTERNEHMEN  
EMPFÖHLEN

Immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT + DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



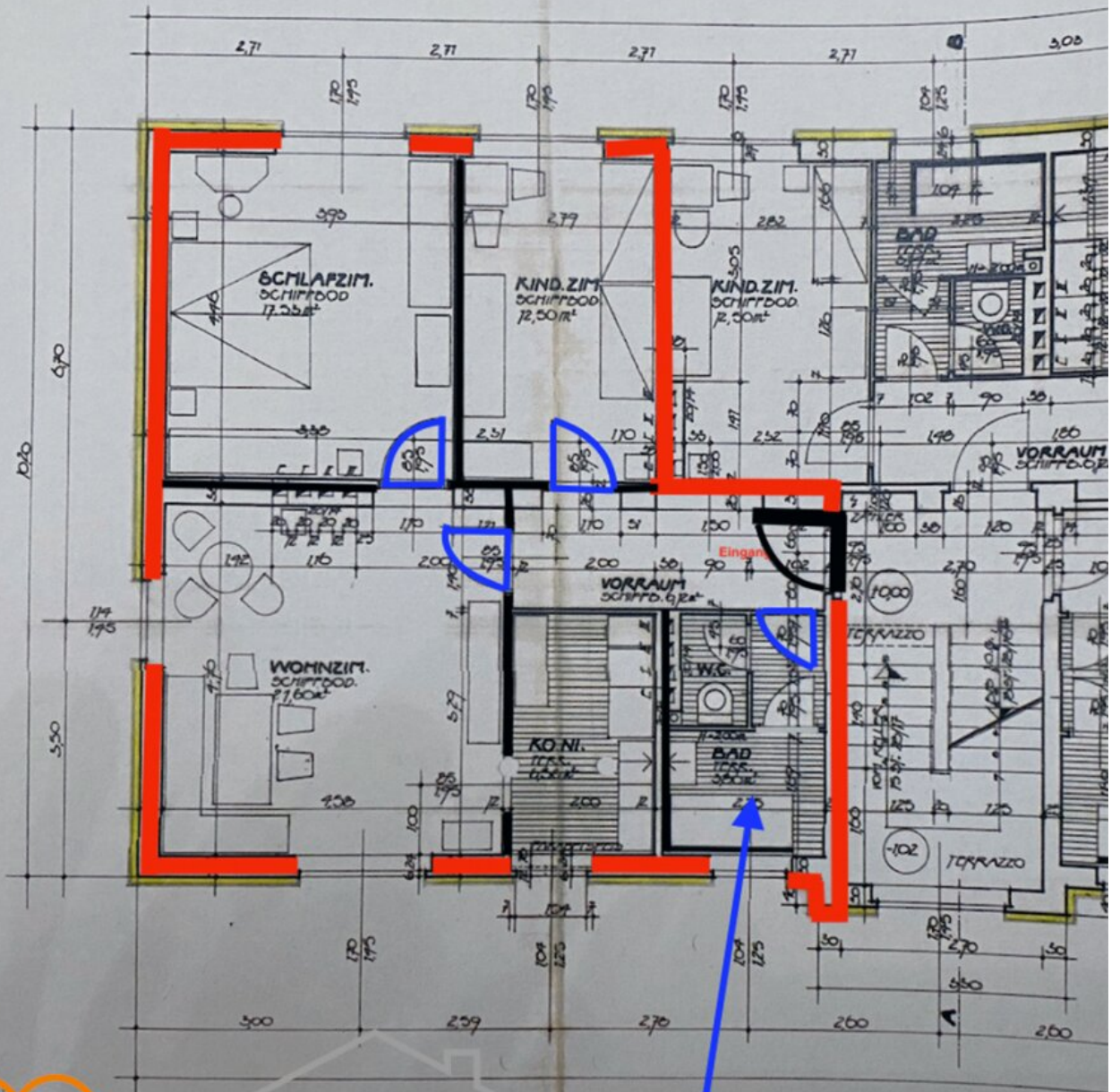












Bad WC  
 ein Raum  
 mit Fenster

**ZUR BEACHTUNG!**  
 FENSTER SIND MAUERLICHTEN  
 NICHTSOLLE DIESE NICHT

# Objektbeschreibung

## **Sanierte und helle 3-Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur in Linz**

Die hier im Angebot stehende sanierte, geräumige, lichtdurchflutete, aufwändig renovierte und teilmöblierte 3 Zimmerwohnung liegt im dritten Stock eines sehr gepflegten Wohnhauses. Dieses Raumwunder ist mit einem großen Badezimmer mit Fenster, Gäste oder Kinderzimmer, Schlafzimmer, geräumigen Flur, Wohnzimmer und Küche ausgestattet. Die Wohnung wurde in den letzten 3 Jahren von Grund auf saniert, Strom und Wasserleitungen, Fenster, Badezimmer und Böden. Die Nähe zur Donaupromenade, zum Donaupark, ebenso ein Schauplatz zahlreicher Kulturveranstaltungen und Konzerte im Sommer, erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Die Wohnung besticht durch die verkehrsgünstige Lage, ausgezeichneten Infrastruktur runden dieses Angebot ab.

### **Wissenswertes**

- Wohnnutzfläche ca. 71,5 m<sup>2</sup>
- Baujahr ca. 1960
- Lift
- 3 Stock
- teilw. Fenster Stiegenhaus 2018
- Wohnung **komplett saniert 2019 - 2022**
- ein niedriges gefördertes Sanierungsdarlehen zwischen € 5 - 6.000 ist im Verkaufspreis inbegriffen (kann abgedeckt oder wird weiterhin in den Betriebskosten abgerechnet Annuität € 79,47 minus Zuschuss € 51,03 Siehe Beilage in den Bildern)
- sehr niedrige Betriebskosten

- **Preis Verhandlungsbasis**

## **Zur Raumaufteilung**

- ca. 2,60 m Raumhöhe
- ca. 7,00 m<sup>2</sup> Vorzimmer
- ca. 7,00 m<sup>2</sup> Badezimmer, inkl. Fenster und Waschmaschinen - Anschluss und barrierefreier Dusche, modern ausgestattet!
- ca. 7,20 m<sup>2</sup> Zimmer 1
- ca. 17,30 m<sup>2</sup> Zimmer 2
- ca. 22,00 m<sup>2</sup> Wohnzimmer
- ca. 6,50 m<sup>2</sup> Küche

## **Allgemeinräume / Flächen**

Müllraum zugänglich vom Haus und Straße (versperrbar)

großer ruhig gelegener Gemeinschaftsgarten

## **Highlights**

3 geräumige helle Zimmer in einem top Zustand, teilmöbliert, Fernwärme, Lift, Wohnung komplett saniert, zahlreiche Parkmöglichkeiten vor dem Haus bzw. der Anlage, tolle aufstrebende Lage in Linz!

EIGENHEIM STATT MIETE ?

IMMOBILIE OHNE STRESS ?

## **MACHEN SIE UNS EIN ANGEBOT?**

### **Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.**

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der Finanzierung **erhalten Sie nur nach schriftlicher Kontaktaufnahme mit Angabe von** Familiennamen, Telefonnummer und Wohnadresse.

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% der gesetzlichen USt. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

### **Achtung!**

### **Nach Verkauf wurden Daten oder Zahlen wie m2 - Angaben aus Datenschutzgründen geändert**

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap