

## **Gepflegte und sanierte 60m<sup>2</sup> Wohnung mit Fernwärmeanschluss in der Linzer Hafenstraße**



**Objektnummer: 7056/59**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	188.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,01 €
<b>Heizkosten:</b>	46,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	30,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

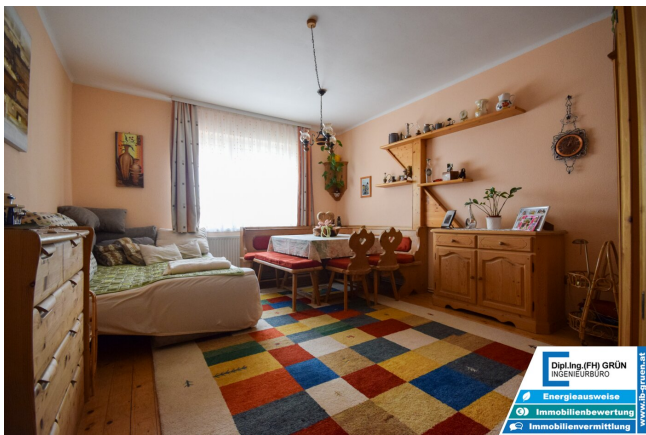


**Ing. Gerald Krentl**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45  
4053 Ansfelden

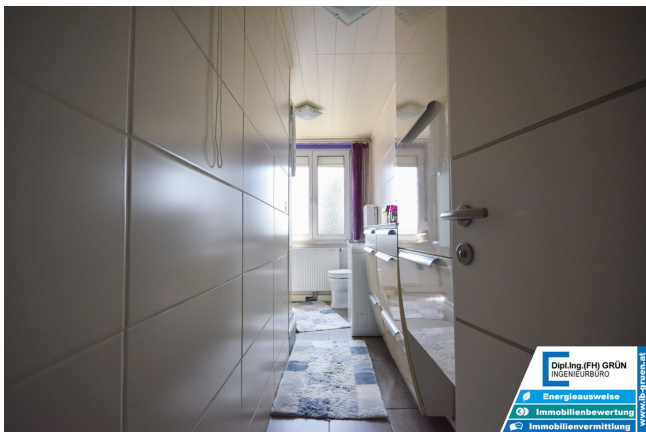






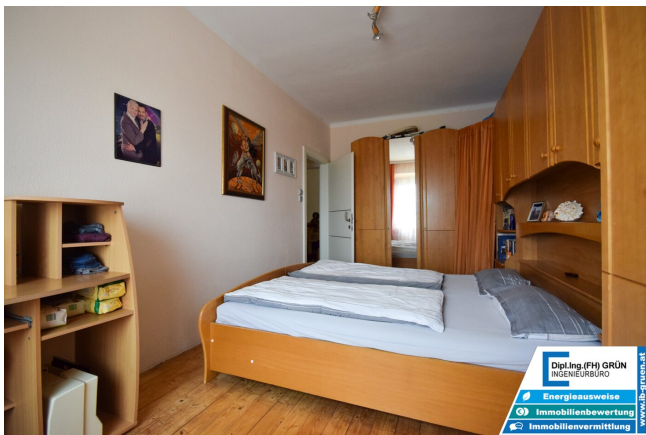






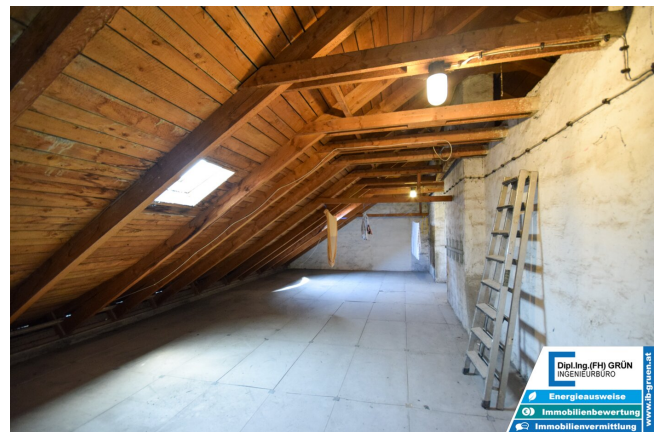
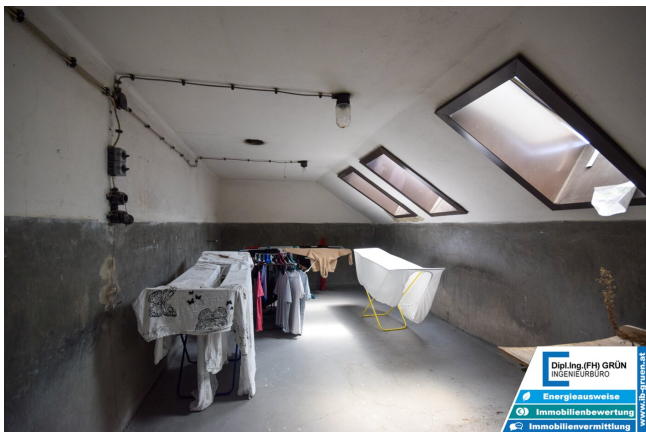






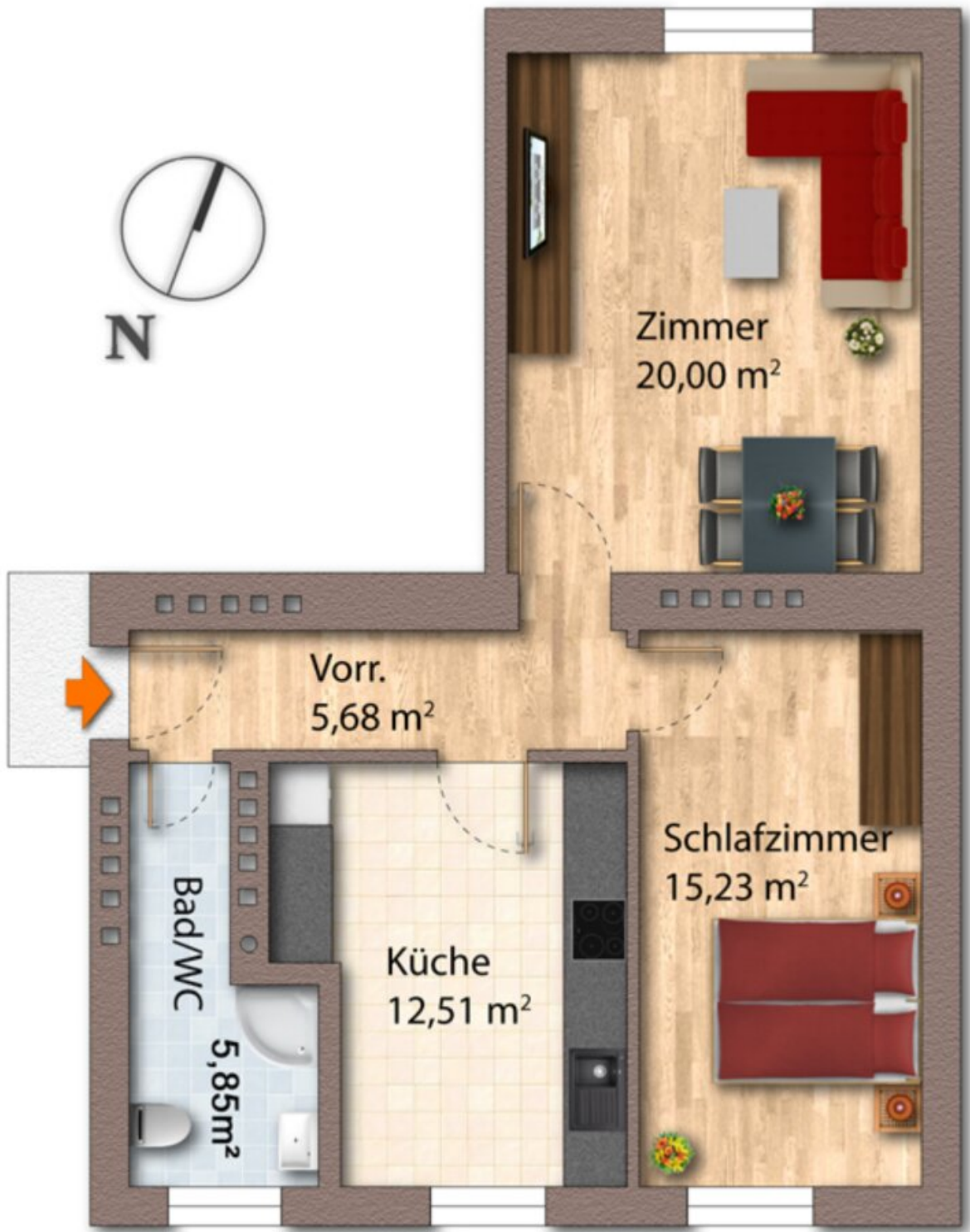












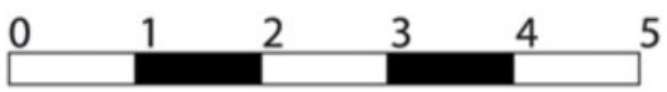
Zimmer  
20,00 m<sup>2</sup>

Vorr.  
5,68 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer  
15,23 m<sup>2</sup>

Küche  
12,51 m<sup>2</sup>

Bad/WC  
5,85 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf kommt diese schöne, sanierte und gepflegte 59,3m<sup>2</sup> Wohnung in der Linzer Hafestraße, nur 500m Entfernung zur Donaulände.**

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines ursprünglich 1954 errichteten Wohngebäudes. Das Objekt verfügt über einen Lift sowie über diverse freie Stellplätze direkt vor dem Haus.

Besonders hervorzuheben ist die absolut zentrale Lage. Durch die nächstgelegene Donaulände, lässt sich die Freizeit sehr erholsam gestalten. Direkt vor dem Haus befindet sich die Bushaltestelle. Vor allem beruflich gibt es rund um das Objekt jede Menge Möglichkeiten, was die Wohnung auch für berufsbedingte Pendler interessant macht.

### **Wohnung:**

Die Wohnung an sich bietet 59,3m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Badezimmer mit WC, sowie einen großen Vorraum.

Zusätzlich gibt es ein privates Kellerabteil, einen Gemeinschafts-Fahrradraum und einen gemeinsamen Wasch- und Trockenraum.

### **Sanierungen und Technik:**

Am Gesamtobjekt an sich wurde zuletzt Anfang der 90er Jahre einer großen Sanierung unterzogen. Dabei wurde die Fassade gedämmt und das Dach erneuert.

2016 wurden die Innentüren, die Wohnungstür, sowie das Badezimmer erneuert.

2019 wurde die Fernwärme eingeleitet und in Betrieb genommen.

Die Fenster stammen von 1995 und sind mit Rollläden ausgestattet.

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der Linzer Hafestraße nur 500m entfernt zur Donaulände.

Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich allesamt in unmittelbarer Geh-Distanz

Darüber hinaus gibt es vor dem Haus eine Bushaltestelle.

Die Autobahnauffahrt Hafestraße liegt ebenfalls nur ca. 300 Meter entfernt.

**Nutzen Sie diese Top-Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für weitere Details!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap