

# Altbau-Erdgeschosswohnung TOP 2 mit Blick in den eigenen Vorgarten, sofort verfügbar!



**Objektnummer: 6244/127**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brucknerstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	26,85 m <sup>2</sup>
Keller:	2,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 62,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	102,34 €
USt.:	10,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates (C)  
Hans Sachs Straße  
4600 Wels

T +43 699 10639105

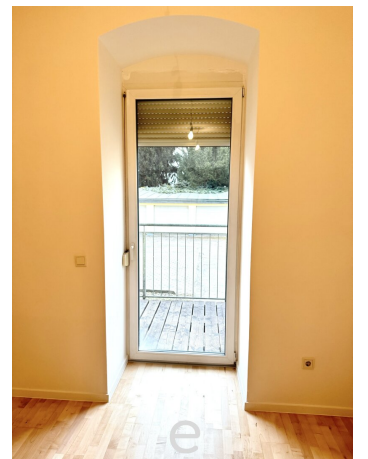
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



ermin zur





















#### LEGENDE

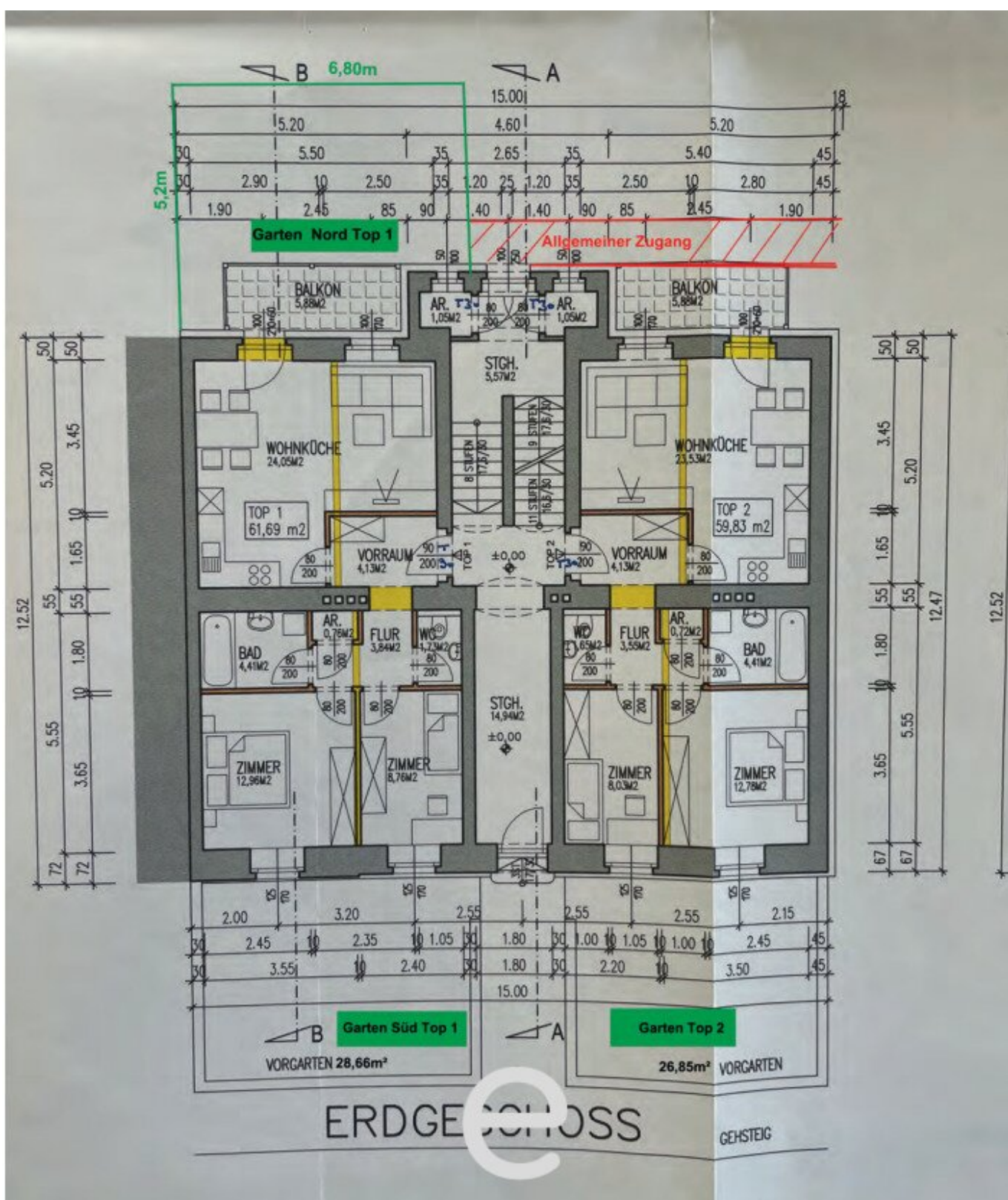
- 01 Vorraum - 4,13 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 1,65 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer - 8,03 m<sup>2</sup>
- 04 Zimmer - 12,78 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 4,41 m<sup>2</sup>
- 06 AR - 0,71 m<sup>2</sup>
- 07 Flur - 3,55 m<sup>2</sup>
- 08 Wohnküche - 23,53 m<sup>2</sup>
- 09 Balkon - 5,88 m<sup>2</sup>
- 10 Vorgarten - 26,85 m<sup>2</sup>



## Lageplan, Außenanlagen

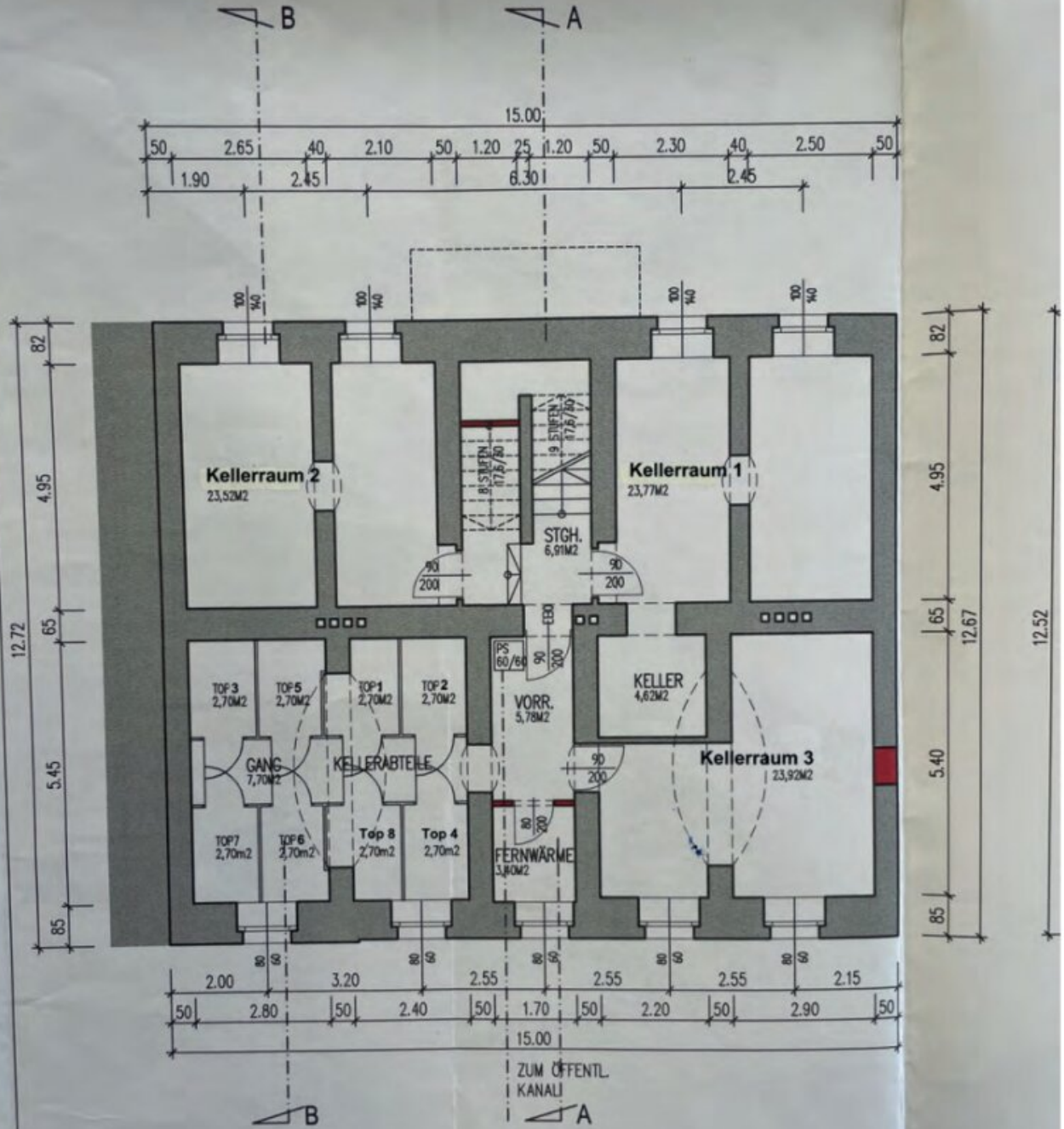


e



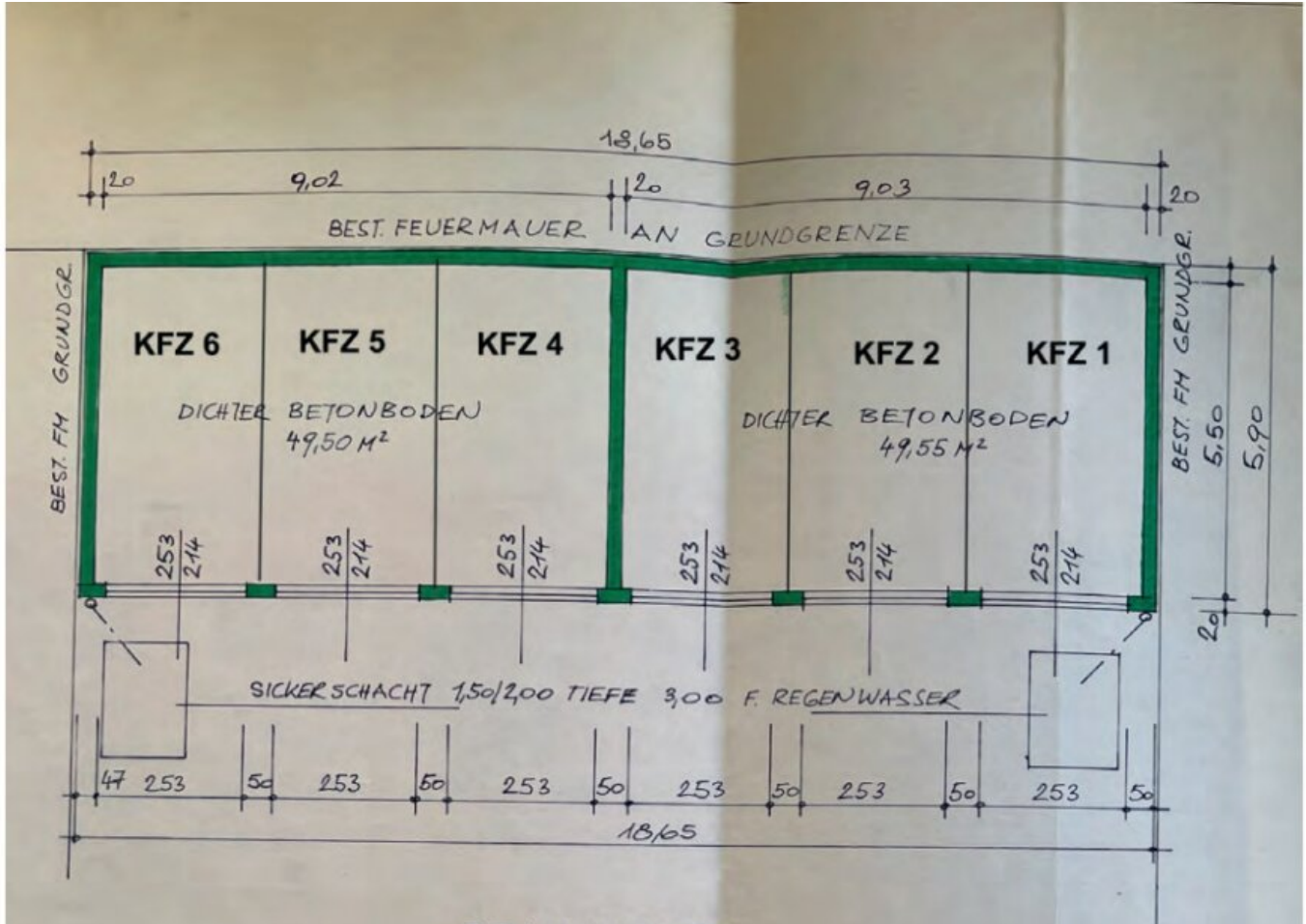


# SCHNITT A-A



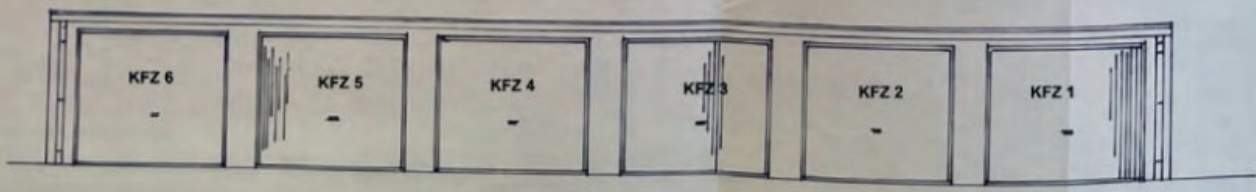
# KELLERGESCHOSS





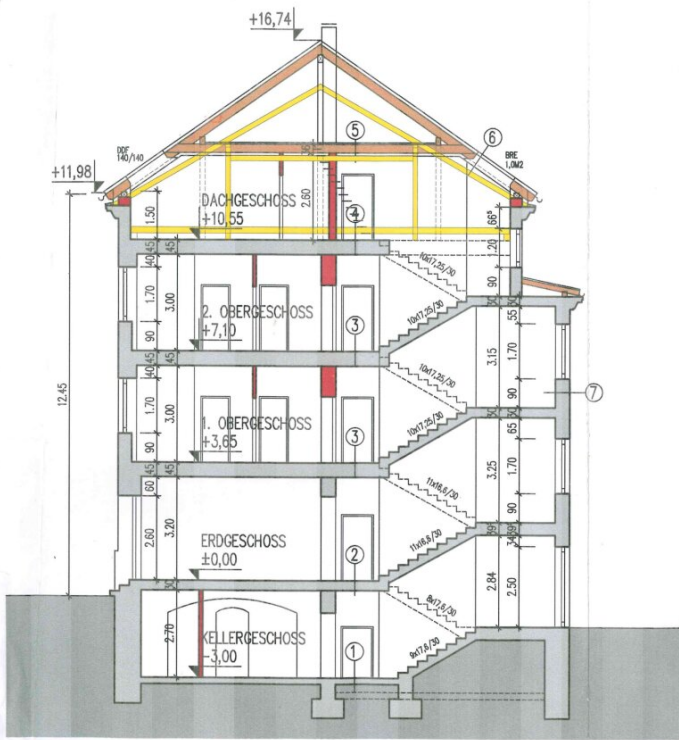
### GRUNDRISS

MAUERWERK AUS BETONFÜLLSTEIN + B225



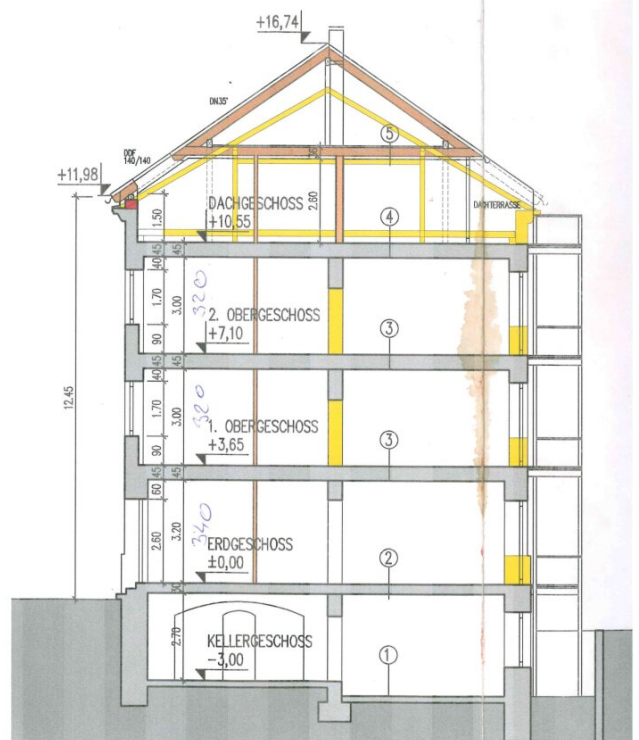
### ANSICHT





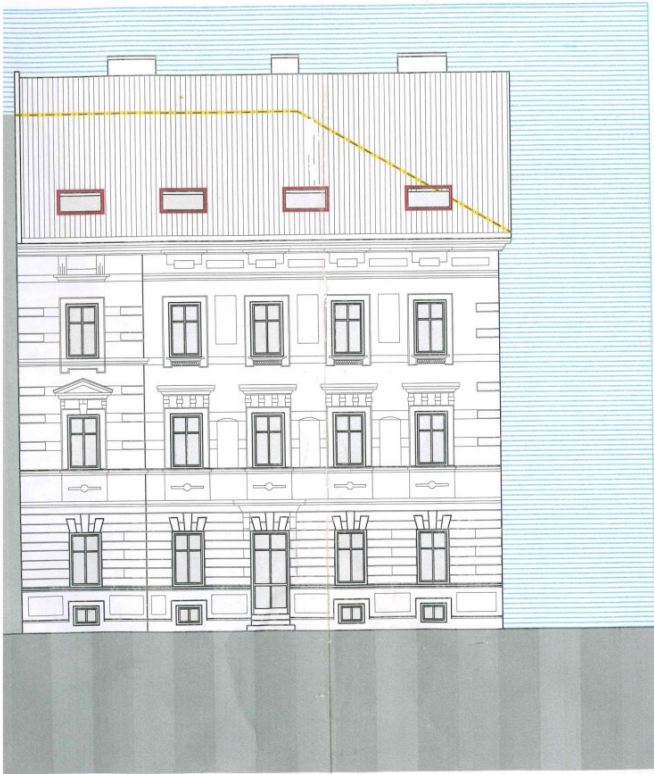
SCHNITT A-A

e



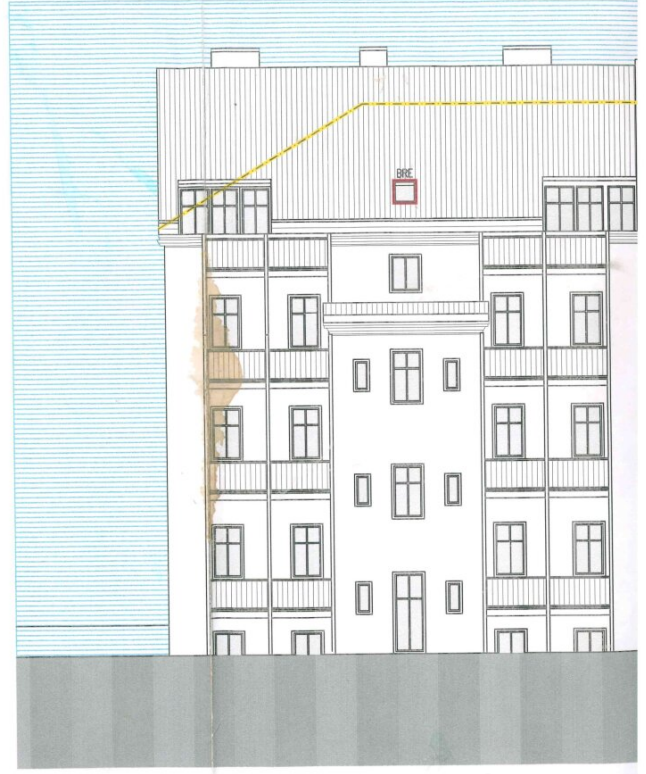
SCHNITT B-B





WESTANSICHT

e



OSTANSICHT

## Objektbeschreibung

Das Objekt besteht aus einem 4-geschoßigem Gebäude mit insgesamt 8 Wohnungen sowie einem eingeschößigem Garagengebäude mit 6 überdachten Stellplätzen. Im Innenhof befindet sich die Zufahrt zu den Garagen, 5 PKW-Stellplätze sowie ein Eigengarten. Vor dem Wohngebäude befinden sich zwei weitere Eigengärten. Jede Wohnung verfügt über einen südlich ausgerichteten Balkon, mindestens einem Abstellraum und ein Kellerabteil. Sämtliche Wohneinheiten werden mit Fernwärme beheizt, sind hell und durchflutet und zeichnen sich durch einen Altbau-Stil mit hohen Räumen aus. Garagen- und PKW-Stellplätze sowie zusätzliche Kellerräume können optional erworben werden. Der Großteil der Wohnungen ist aktuell befristet vermietet und somit ideal für Anleger als Renditeobjekt mit späterem Eigenbedarf!

### ***Wohnfeeling im Altbau-Stil - sofort einziehen!***

Diese **stilvolle 3 Zimmer-Wohnung (TOP 2)** mit einer **Wohnfläche von rd. 60m<sup>2</sup>** befindet sich in der Brucknerstraße 27/4020 Linz im Erdgeschoss in einem sehr gepflegten 4-geschoßigen Mehrparteienhaus mit nur 8 Wohneinheiten. Das Apartment wird mit **Fernwärme** beheizt, ist hell und durchflutet und zeichnet sich durch einen **Altbau-Stil** mit hohen Räumen aus. Die Räume wurden gerade renoviert (Böden geschliffen, neue Sockelleisten, neues WC, alle Zimmer frisch ausgemalt..)

**Gelungene Raumaufteilung:** Diele, Abstellraum, Badezimmer mit Badewanne, separates WC, Wohn/Koch/Esszimmer (Küche im Kaufpreis inkludiert), Schlafzimmer und Kinderzimmer.

**Weitere Benefits:** Eigengarten mit rd. 26m<sup>2</sup>, ein überdachter Balkon, ein zugeordnetes Kellerabteil und ein 2. Abstellraum im Stiegenhaus sind ebenso inklusive.

**Sie möchten eine Garage oder einen PKW-Stellplatz dazu erwerben - kein Problem, es sind noch 5 neue Garagen und 4 Stellplätze im Innenhof verfügbar!**

Garage Nr. 1 mit 16,5m<sup>2</sup> >> verkauft! / Garage Nr. 2 mit 16,5m<sup>2</sup> um € 23.925,- / Garage Nr. 3 mit 16,5m<sup>2</sup> um € 23.925,-

Garage Nr. 4 mit 16,5m<sup>2</sup> um € 23.925,- / Garage Nr. 5 mit 16,5m<sup>2</sup> um € 23.925,- / Garage Nr. 6 mit 16,5m<sup>2</sup> um € 23.925,-

Stellplatz Nr. 7 mit 13m<sup>2</sup> um € 10.400,- / Stellplatz Nr. 8 mit 12m<sup>2</sup> um € 9.600,- / Stellplatz Nr. 9 mit 16m<sup>2</sup> >> verkauft!

Stellplatz Nr. 10 mit 12m<sup>2</sup> um € 9.600,- / Stellplatz Nr. 11 mit 11,5m<sup>2</sup> um € 9.200,-

**Sie benötigen noch mehr Stauraum - zur Lagerung bzw. Bevorratung stehen zusätzliche**

### ***Kellerflächen zum Kauf zur Verfügung:***

Keller Nr. 1 mit rd. 28,39m<sup>2</sup> um € 25.550,- / Keller Nr. 2 mit rd. 23,52m<sup>2</sup> um € 21.168,- / Keller Nr. 3 mit rd. 23,92m<sup>2</sup> um € 21.528,-

Weitere Parkmöglichkeiten für Besucher sind vor dem Gebäude ausreichend vorhanden.

**Perfekte Infrastruktur:** Straßenbahn- und Bushaltestelle fußläufig erreichbar. Lebensmittelhversorger Billa gleich ums Eck. Kindergarten, Schulen und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können. Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht!

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung!

***Ihr Oliver Gassenbauer, Tel: 0699/10639105***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <750m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap