

**Perfekte Stadtwohnung! Schöner Altbaucharme mit  
Innenhofgarten!**



**Objektnummer: 5908/847**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	78,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>USt.:</b>	7,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.328,00 € inkl. 20% USt.

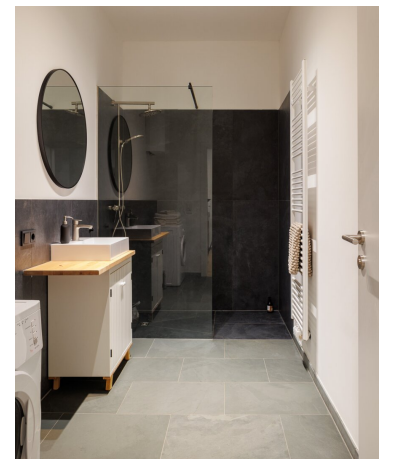
## Ihr Ansprechpartner



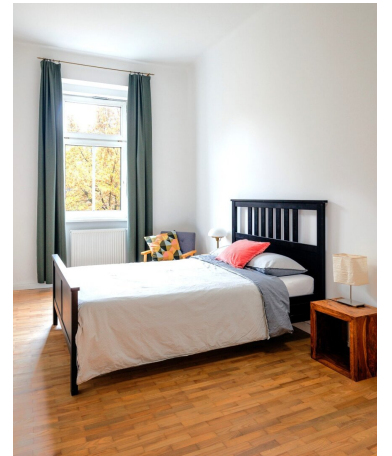
**Petra Strobl**

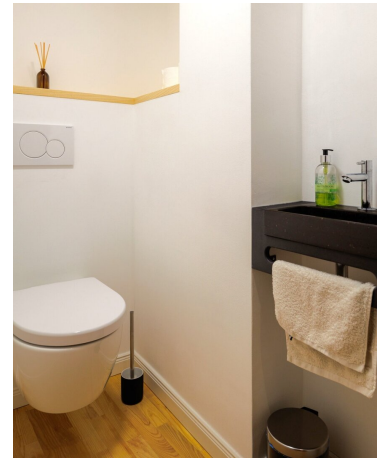
ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz

T +43 664 24 733 58

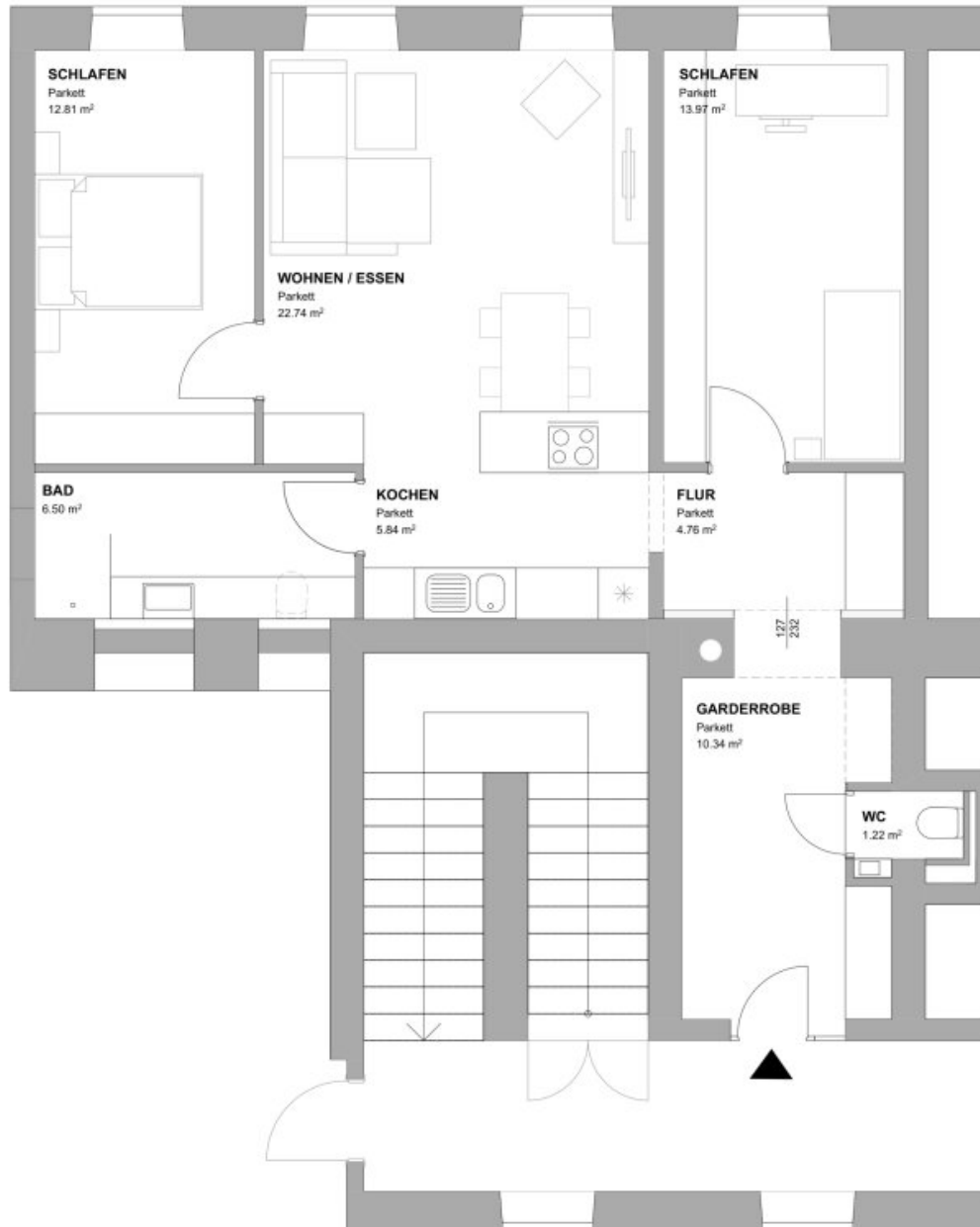












Wohnung Untere Donaulaende  
 2. Obergeschoss, Top B  
 M 1:50



## Objektbeschreibung

Die **3-Zimmer Wohnung** befindet sich direkt an der Unteren Donaulände im Herzen der Linzer Innenstadt. Die Wohnung wurde von den Eigentümern mit viel Liebe zum Detail geschmackvoll saniert und bietet eine ideale Kombination von modernem Komfort mit klassischem Altbaucharakter. Die Lage direkt gegenüber dem Lentos, große Fenster und eine Raumhöhe von ca. 3,16 m bieten den künftigen Bewohnern ein außergewöhnliches Wohnerlebnis.

Die Wohnung liegt im 2. Stock (kein Lift) und verfügt über

- einen großen, repräsentativen Vorraum
- WC
- 2 Schlafzimmer
- großen Wohnbereich mit offener Wohnküche (nicht möbliert)
- Badezimmer mit Dusche

Eine moderne Einbauküche wird vom jetzigen Eigentümer noch eingebaut!

Highlight ist der kleine Innenhofgarten, der von den künftigen Eigentümern genutzt werden kann!

### Lage:

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre erstklassige Lage im Stadtzentrum aus und bietet einen unmittelbaren Blick auf das Lentos. Trotz dieser zentralen Lage herrscht eine angenehme Ruhe, und der Geräuschpegel ist gering. Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie zahlreiche Bushaltestellen sowie die Straßenbahn, sodass der Hauptbahnhof mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar ist. In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Nahversorgungsmöglichkeiten. Direkt vor Ihrer Wohnung eröffnen sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, angefangen von der belebten Landstraße mit ihren vielfältigen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten bis hin zum Damm entlang der Donau, der zum Laufen und Spazieren einlädt.



Gerne stehen wir für Detailfragen bzw. eine unverbindliche Besichtigung vor Ort zur Verfügung! Petra Strobl – Mobil: 0664 24 733 58

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap