

## Helle und ruhige 2 Zi-Wohnung mit Balkon in Linz/Urfahr zu verkaufen



**Objektnummer: 536/1751**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,00 €
<b>USt.:</b>	11,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



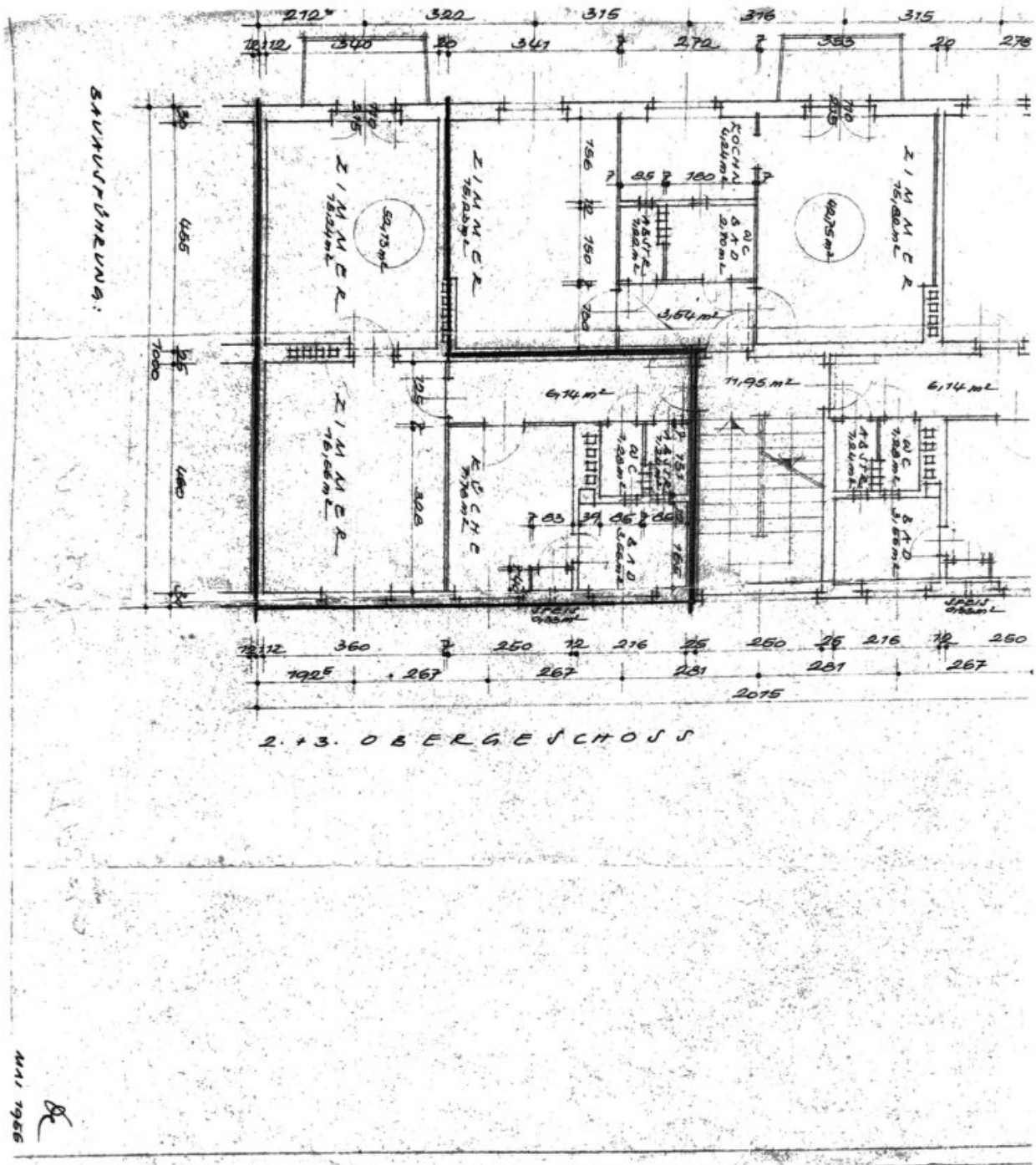
**Tom Frenner**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstrasse 19  
5020 Salzburg









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte, helle 2- Zimmer Wohnung besticht nicht nur durch eine ideale Raumkonzeption, darüberhinaus hat sie einen geräumigen Balkon Richtung Süd-Westen bei absoluter Ruhelage.

### Raumprogramm:

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschtisch, WC und Duscheinrichtung. Bad und Toilette wurden neu saniert!
- Gästetoilette
- geräumiges Wohnzimmer
- Küche inkl. aller E-Geräte
- Speise-/Abstellraum in der Küche
- Kellerabteil
- Parkplätze sind dem Haus zugeordnet

Die Wohnung wird teilmöbliert verkauft. Siehe Fotos

Rücklagenstand per April 2024: € 35.973,45

Monatl. Rücklagenvorschreibung: € 54,94

Kein Sanierungsstau bzw. Mängel lt. Hausverwaltung gegeben.

Gasetagenheizung. Die monatl. Heizkosten sind nicht in den Betriebskosten ausgewiesen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.