

**Altbauwohnung im Erdgeschoss mit Eigengarten, TOP 2,  
renovierungsbedürftig!**



**Objektnummer: 6244/438**

**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**



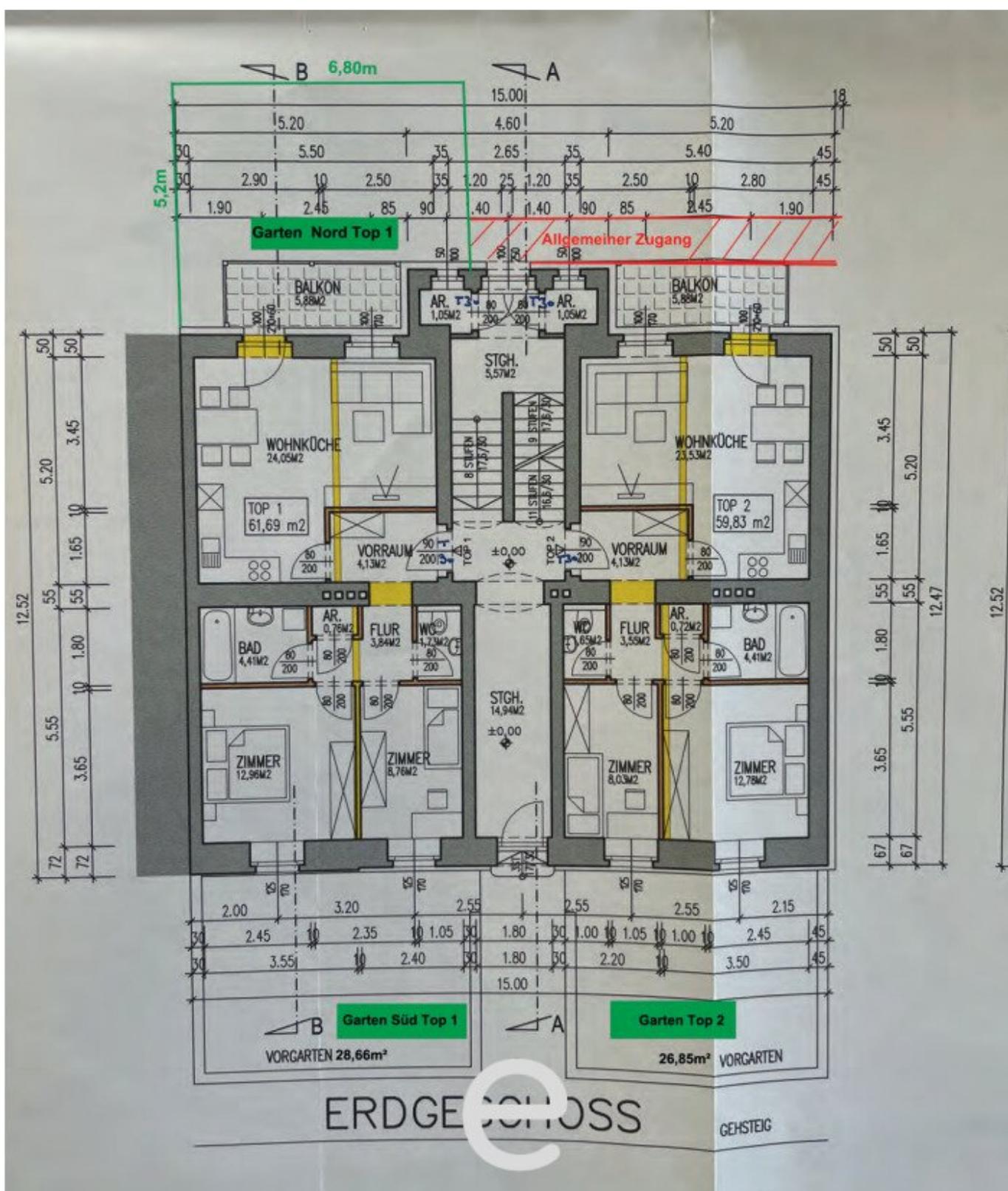




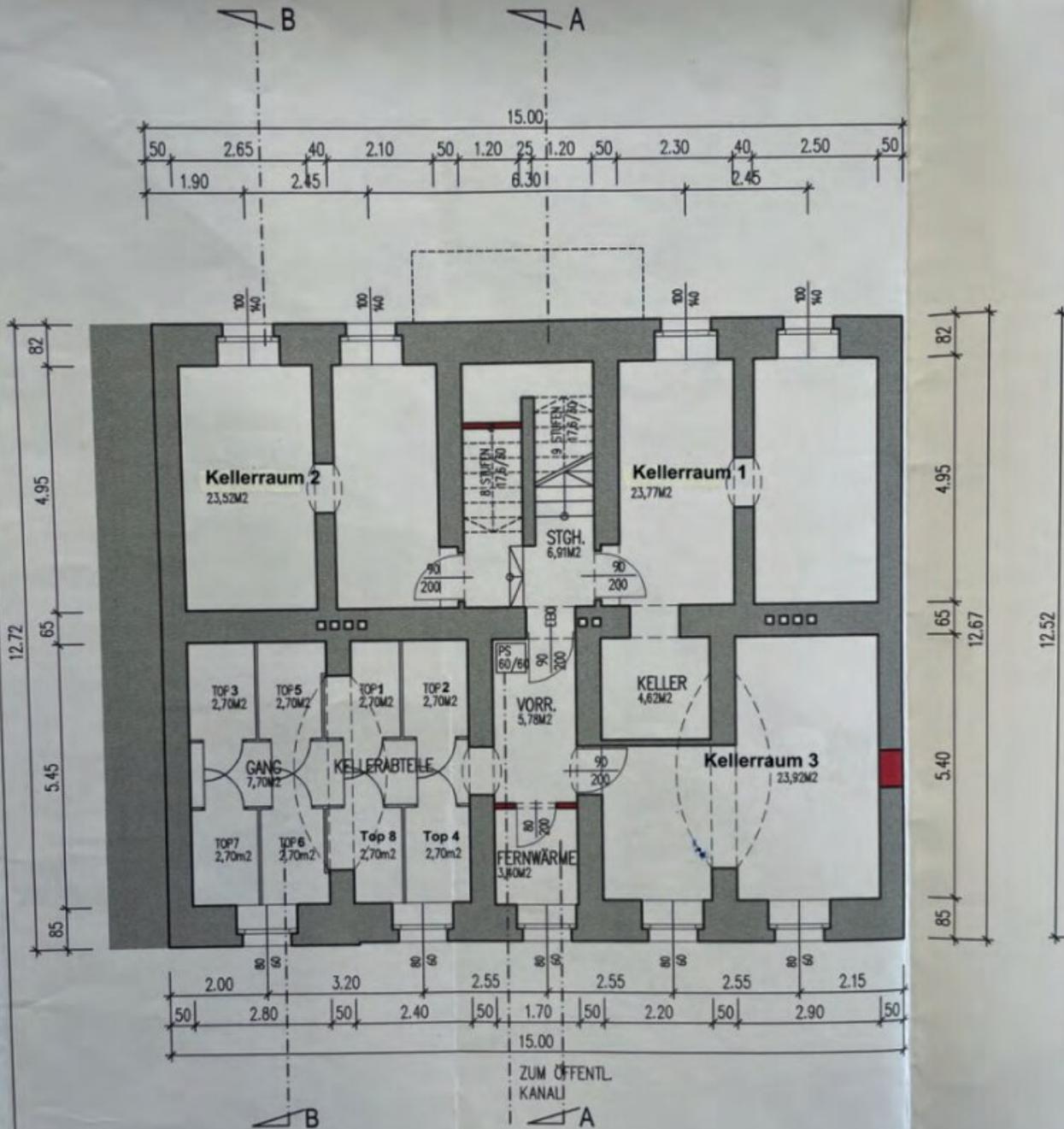








# SCHNITT A-A



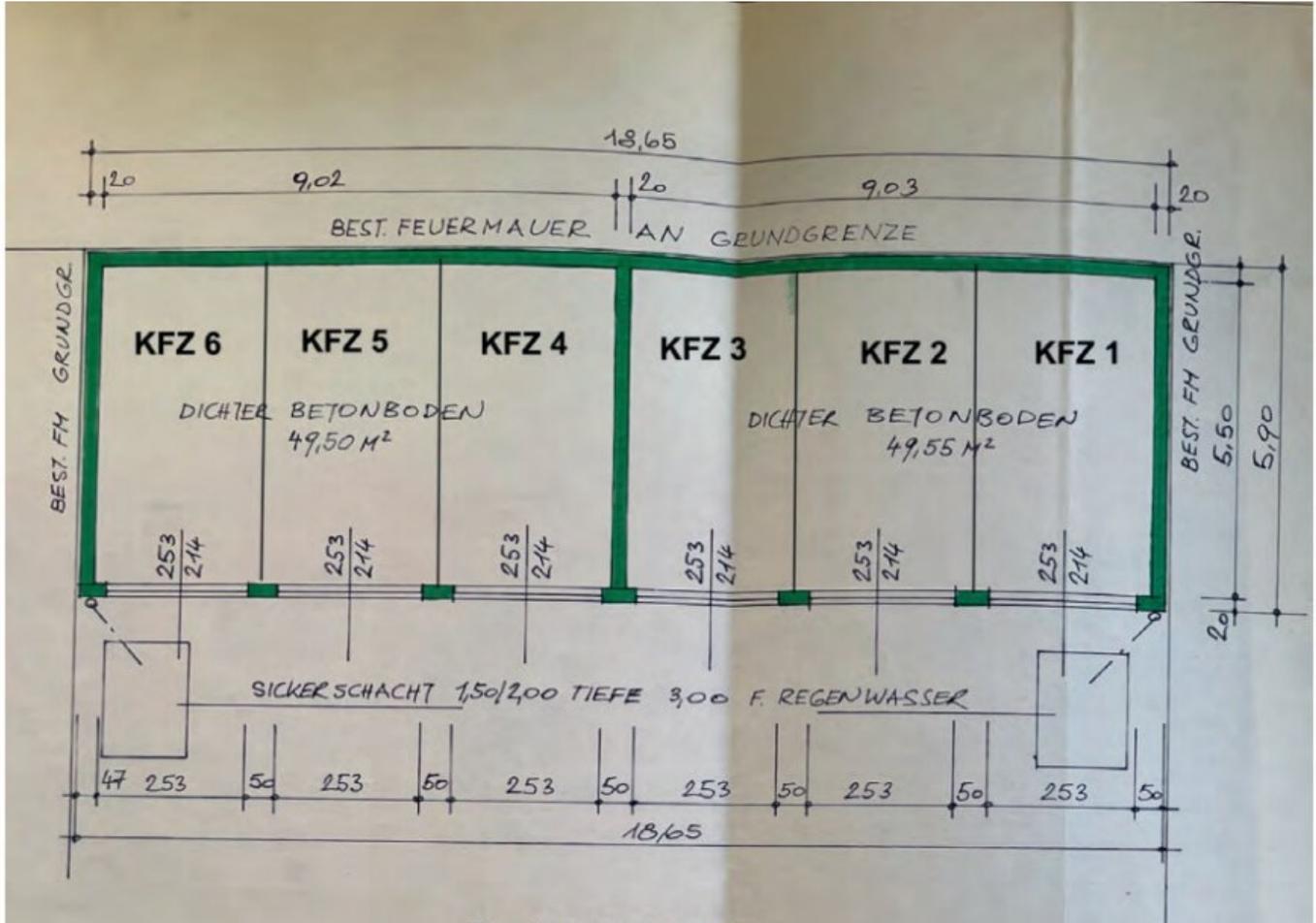
## KELLERGESCHOSS



## Lageplan, Außenanlagen

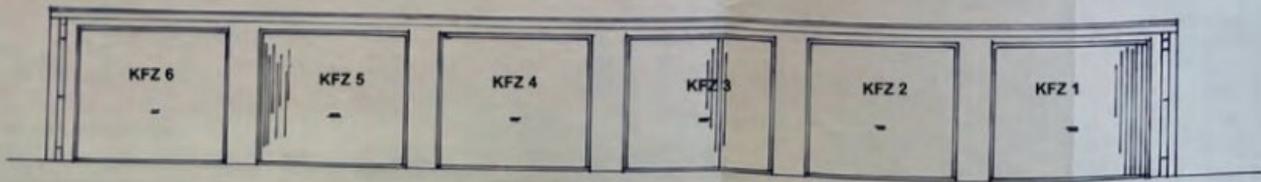


e



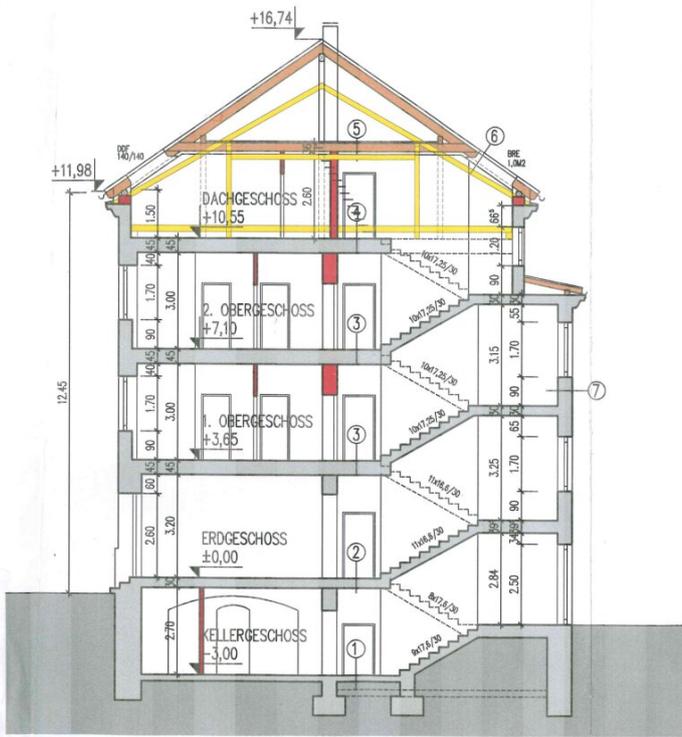
### GRUNDRISS

MAUERWERK AUS BETONFÜLLSTEIN + B225



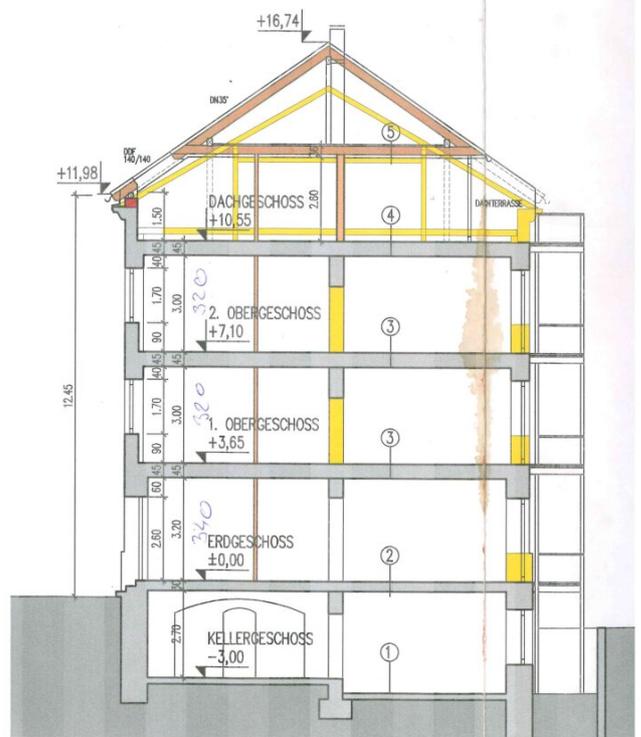
### ANSICHT



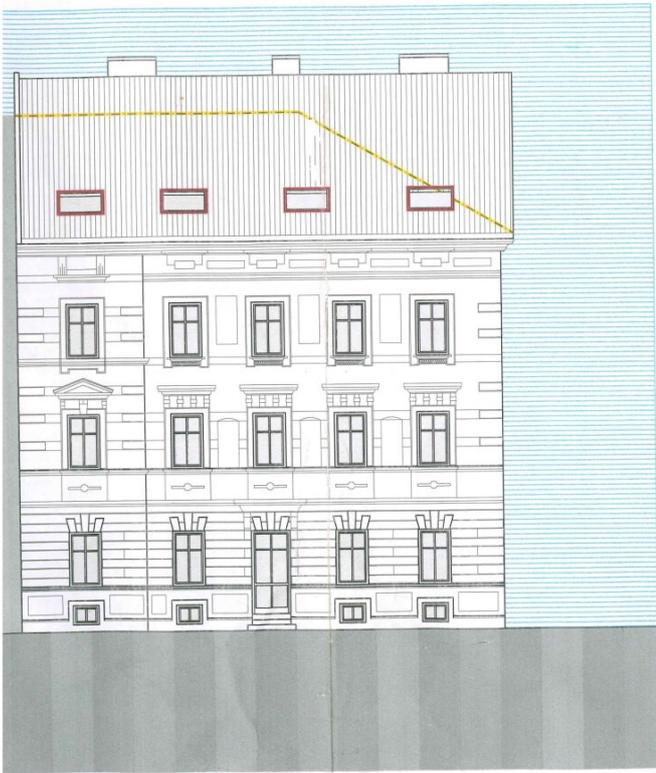


SCHNITT A-A

e

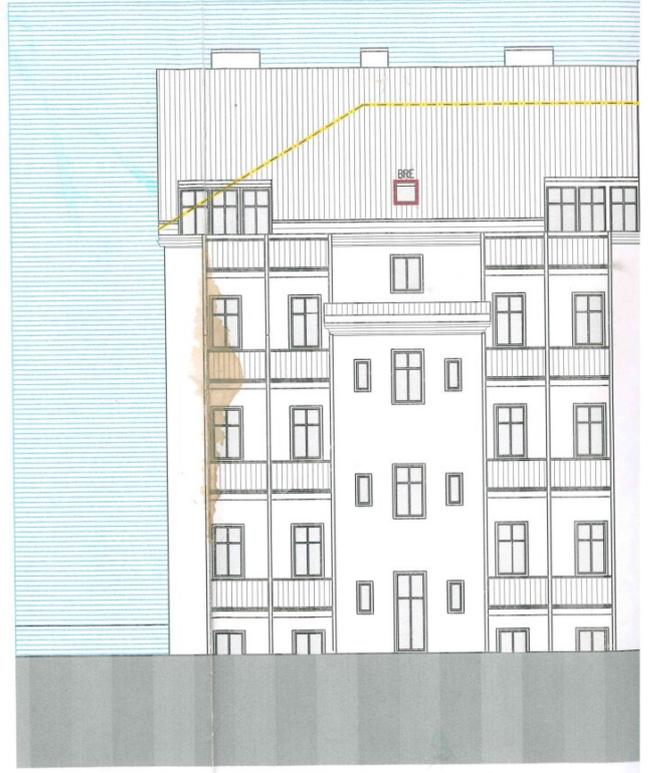


SCHNITT B-B



WESTANSICHT

e



OSTANSICHT

## Objektbeschreibung

### **Renovieren und 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. Mit überschaubarem Renovierungsaufwand erstrahlt Ihr neues Zuhause in neuem Glanz und ist schnell bezugsfertig.

**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.

**Garagen- und PKW-Stellplätze sowie zusätzliche Kellerräume können optional erworben werden.** Die Zufahrt zu den Garagen und die 5 Stellplätze befinden sich im Innenhof.

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,-

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.  
Lebensmittelnahversorger 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