

## LINZ-BLICK DE LUXE



**Objektnummer: 5738/1873**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 236,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	273,05 €
<b>USt.:</b>	30,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nathalie Kapl

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

T +43 732 66 51 80  
H +43 664 461 54 45

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











## Objektbeschreibung

Das Highlight der großzügig geschnittenen Wohnung mit zusätzlich 13m<sup>2</sup> Loggia/Balkon bildet der helle Wohn- Essbereich mit dem traumhaften Ausblick von der Stadt über die Donau bis hin zum Pöstlingberg. Neben dem ca. 17 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer mit ruhiger Ausrichtung, gibt es noch ein Büro, welches perfekt in das Wohn-/Esszimmer integriert und durch eine abdunkelbare Glasfront abgetrennt ist. Das moderne Badezimmer präsentiert sich in hellen Naturtönen und beeindruckt mit hochwertigen Bodenfliesen aus Feinsteinzeug. Hier erwartet Sie nicht nur eine ebene Dusche mit Glastrennwand, sondern auch eine Badewanne, ein Waschtisch mit Unterschrank sowie ein praktischer Einbauschränk mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die Lage im 11. Stock, die bodentiefen Fensterfronten und die ideale Süd-West-Ausrichtung garantieren nicht nur einen traumhaften Ausblick, sondern auch ein Spiel von Tageslicht und Sonne von nachmittags bis in die Abendstunden. An warmen Tagen sorgt die Klimaanlage für angenehme Kühlung. Dank der offenen Raumgestaltung können Sie Ihre Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten, sei es mit einer großzügigen Wohnlandschaft oder einem ausladenden Esstisch, ideal für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Die Wohnung wird geräumt, ausgemalt und mit neu abgeschliffenen Böden ohne Einbauküche übergeben. Im Kaufpreis ist ein Garagenstellplatz sowie ein großzügiges Kellerabteil enthalten. Zusätzlich besteht die Option, einen weiteren Garagenstellplatz zu erwerben.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur 200 Meter entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zur Linzer Innenstadt in nur 10 Minuten. Die Autobahnnähe gewährleistet eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz. Der Donaustrand, nur fünf Gehminuten entfernt, lädt zu erholsamen Momenten ein, besonders im Sommer bei ausgedehnten Spaziergängen entlang der Donau.

Wer ruhiges Wohnen schätzt, aber gleichzeitig die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens nicht missen möchte, findet in dieser Wohnung den perfekten Rückzugsort.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap