

## Gemütliche 3-Zimmerwohnung mit Loggia und Garagenplatz beim Wasserwald

**VKB**  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 4385**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	82,27 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 216,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780









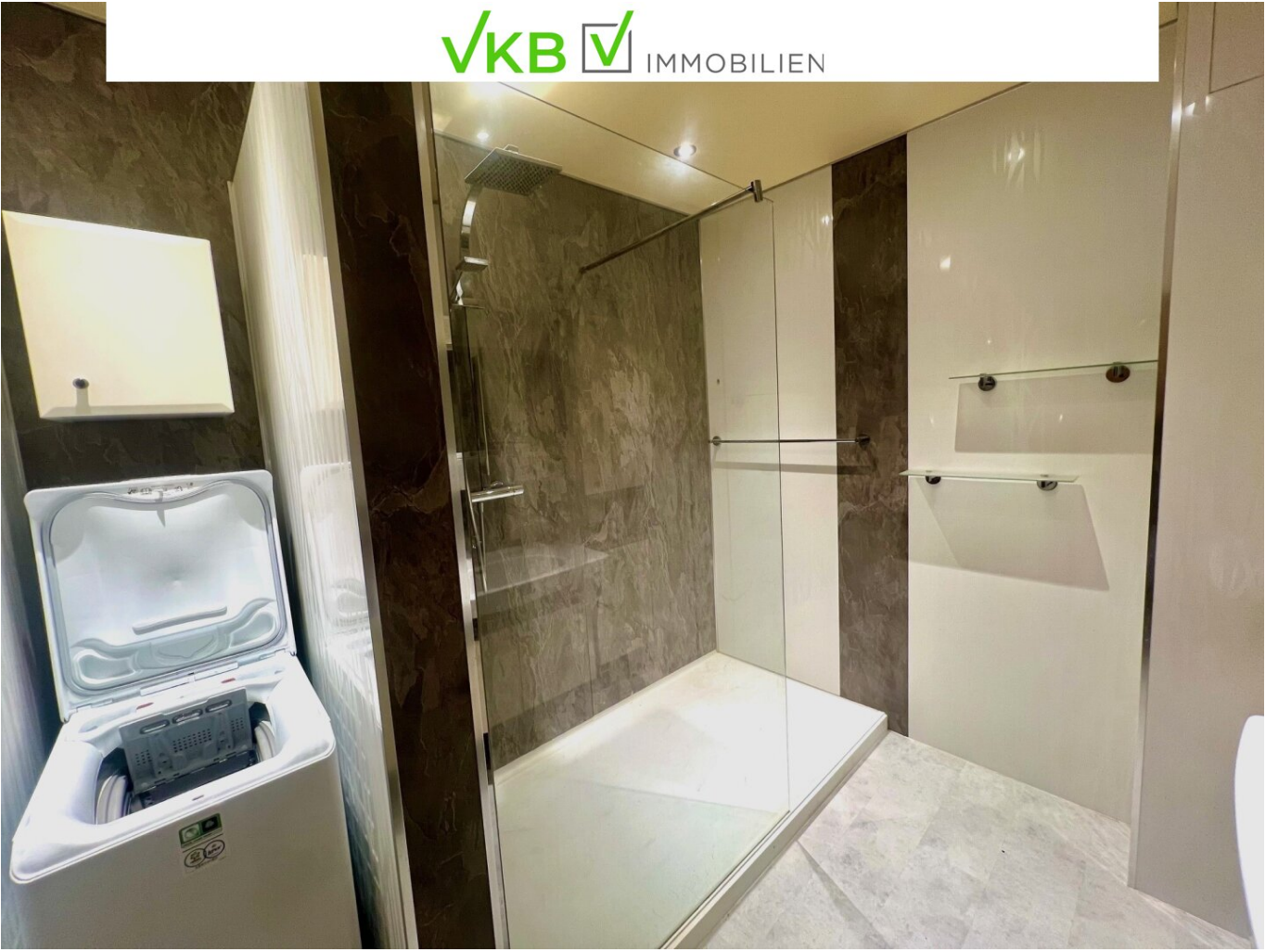








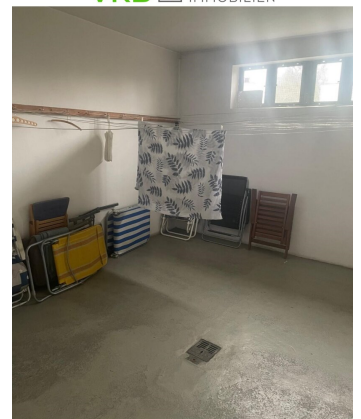












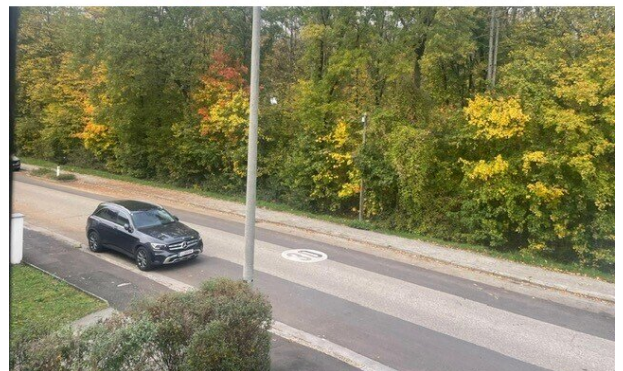












## Objektbeschreibung

Diese sehr gut aufgeteilte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Wohnhaus im ersten Stock mit Lift. Das Wohnhaus wurde in den 70ern errichtet. Ein Garagenplatz und ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Ebenso sind ausreichende Grünflächen im Hof vorhanden.

Wenn jemand eine ruhige Wohnung in Grünlage direkt am Wasserwald sucht, dann gibt es keine bessere Wohnung.

Die Wohnung verfügt über; ein Wohnzimmer mit 24,01 m<sup>2</sup> und Ausgang auf die 6,36 m<sup>2</sup> Loggia,

2 Schlafzimmer zu 15,95 m<sup>2</sup> und 10,65 m<sup>2</sup>,

Küche mit 6,40 m<sup>2</sup> und Essplatz mit 6,40 m<sup>2</sup>

Bad mit 6,11 m<sup>2</sup>,

Flur mit 2,70 m<sup>2</sup>,

Vorraum mit 4,90 m<sup>2</sup>,

WC mit 2,47 m<sup>2</sup>

**Gesamt WNFL 88,63 m<sup>2</sup>**

Laut Hausverwaltung vom Oktober 2024 beträgt das Rücklagenkonto des gesamten Objektes mit ein Guthaben von Euro 55.118,-.

Offene Darlehen sind keine vorhanden. Sanierungen am Gebäude sind derzeit keine geplant.

Betriebskosten:

Euro 324,37

(In den Betriebskosten sind enthalten: Instandhaltung, Betriebskosten, Kabelfernseher).

Zuzüglich Heizkosten Euro 128,34.



Verkaufspreis:

215.000,-.

Käuferprovision:

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap