

**Wunderschön sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in  
Linz/Bindermichl nahe Hummelhofbad zu verkaufen!**



Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 6271/21936**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	103,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,11
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,08 €
<b>USt.:</b>	12,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

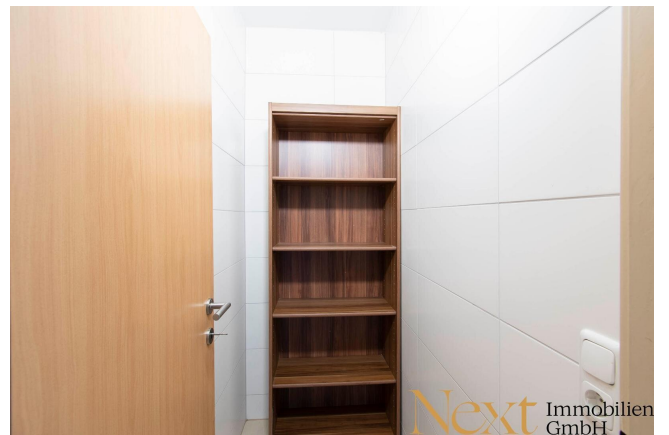


**Vanessa Fölker**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz









## Objektbeschreibung

Top aufgeteilte 4,5-Zimmer-Wohnung in Linzer Ruhelage zu verkaufen!

Diese Wohnung verfügt über ca. 103,40m<sup>2</sup>, punktet mit einem durchdachten Grundriss und wurde vor 2 Jahren fast komplett saniert.

Vom großzügigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe gelangen Sie in alle weiteren Räume der Wohnung.

Das helle Wohn-/Esszimmer verfügt über ca. 24,12m<sup>2</sup> und bietet direkten Zugang zur gemütlichen und zum Gemeinschaftsgarten ausgerichteten Loggia.

Gegenüber vom Wohnbereich befindet sich die voll ausgestattete Küche mit Tageslicht, welche mit einer kleinen Speisekammer ausgestattet ist.

Die Küche, bis auf den amerikanischen Kühlschrank, ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Direkt angrenzend befindet sich ein weiterer praktischer Abstellraum.

Die 3 Schlafzimmer schaffen genügend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank.

Das kleine aber feine Badezimmer ist ebenso mit einem Fenster ausgestattet und sorgt somit für ausreichend Tageslicht. Hier befindet sich zusätzlich zum Waschbecken eine Dusche und ein Handtuchheizkörper. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer nicht vorhanden, jedoch kann eine Waschmaschine im Abstellraum ihren Platz finden.

Die Wohnung befindet sich im ersten oberirdischen Geschoß (Erdgeschoß/Hochparterre).

KAUFPREIS:

€ 385.000,00

Zugehörig zur Wohnung befindet sich ein abschließbares, gemauertes Kellerabteil mit ca. 6m<sup>2</sup> und Stromanschluss im Keller, sowie ein asphaltierter Freiparkplatz (Nr. 1) vor dem Wohnhaus.

Ebenfalls stehen ein Gemeinschaftsfahrradraum, ein Trocken- sowie Waschraum und ein Gemeinschaftsgarten mit 3 Spielplätzen zur Verfügung.

In den umliegenden Straßen stehen für Sie und Ihre Gäste noch zahlreiche kostenlose Parkplätze zur Verfügung.

#### VOR CA. 2 JAHREN DURCHGEFÜHRTE SANIERUNGSARBEITEN:

- neue Elektrik
- Fenster (3-fach Verglasung)
- Rollläden
- Türen und teilweise auch Heizkörper
- Fliesen
- Rigips
- Badezimmer

#### GESAMTRÜCKLAGENSTAND:

ca. € 262.500,00 Instandhaltungsrücklage per 31.12.2021

Widmung: Wohnbaugebiet

**ACHTUNG:**



Das Haus wurde gefördert errichtet und fällt somit vermutlich ins WGG oder in den Anwendungsbereich des MRGs.

Mietzinsobergrenzen und Befristungsabschlag im Vermietungsfall sind evtl. zu beachten.

Eine Auskunft seitens Hausverwaltung konnte uns hierzu leider nicht gegeben werden.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttokaufpreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap