

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon,
Tiefgaragenplatz und Garten**



Objektnummer: 4431

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1998
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	81,54 m ²
Nutzfläche:	89,42 m ²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

√KBI

IMMOBILIEN



√KBI

IMMOBILIEN



√KBI

IMMOBILIEN



√KBI

IMMOBILIEN



√KBI

IMMOBILIEN



√KBI

IMMOBILIEN



√KB ✓ IMMOBILIEN



√KB ✓ IMMOBILIEN



√KB ✓ IMMOBILIEN



√KB  IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung, im Jahr 1998 erbaut, besticht durch ihre gemütliche Atmosphäre und ihren durchdachten Grundriss. Sie bietet Ihnen auf etwa 82 m² ein ideales Zuhause, das mit einer rund 8 m² großen Loggia/Balkon zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock und ist über einen praktischen Laubenzugang zu erreichen, der ihr zusätzlich eine private, ruhige Note verleiht.

Die Raumaufteilung ist harmonisch und funktional, und die hochwertige Ausstattung wurde von einem erfahrenen Tischler mit Liebe zum Detail gestaltet.

Ein Tiefgaragenplatz (Nr. 6/8) ist ebenfalls im Preis inbegriffen und sorgt für komfortables Parken.

Ein Lift ist im Gebäude nicht vorhanden, dafür erwartet Sie ein gepflegter, gemeinschaftlicher Garten, der den Bewohnern zur Verfügung steht – ein Ort der Ruhe und Erholung.

Besonders hervorzuheben ist die gute Nachbarschaft, die durch ein angenehmes, ruhiges Miteinander geprägt ist – ein echtes Plus für alle, die ein harmonisches Umfeld schätzen.

Die Wohnung wird mit einer effizienten Fernheizung beheizt, die für angenehme Wärme sorgt.

Die monatlichen Betriebskosten für 2024 betragen 269,46 Euro. Der Rücklagenstand zum 30.10.2024 beläuft sich auf 152.453,33 Euro.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Paare oder kleine Familien, die eine ruhige, aber dennoch verkehrsgünstige Lage in Linz-Urfahr zu schätzen wissen.

Verkaufspreis:

Euro 395.000,-.

Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap