

## 3 Zimmer-Altbauwohnung inkl. Garage



### LEGENDE

- 01 Vorraum - 4,13 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 1,65 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer - 8,03 m<sup>2</sup>
- 04 Zimmer - 12,78 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 4,41 m<sup>2</sup>
- 06 AR - 0,71 m<sup>2</sup>
- 07 Flur - 3,55 m<sup>2</sup>
- 08 Wohnküche - 23,53 m<sup>2</sup>
- 09 Balkon - 5,88 m<sup>2</sup>
- 10 Vorgarten - 26,85 m<sup>2</sup>



**Objektnummer: 6244/612**

**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:	238.000,00 €
Betriebskosten:	102,34 €
USt.:	10,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**











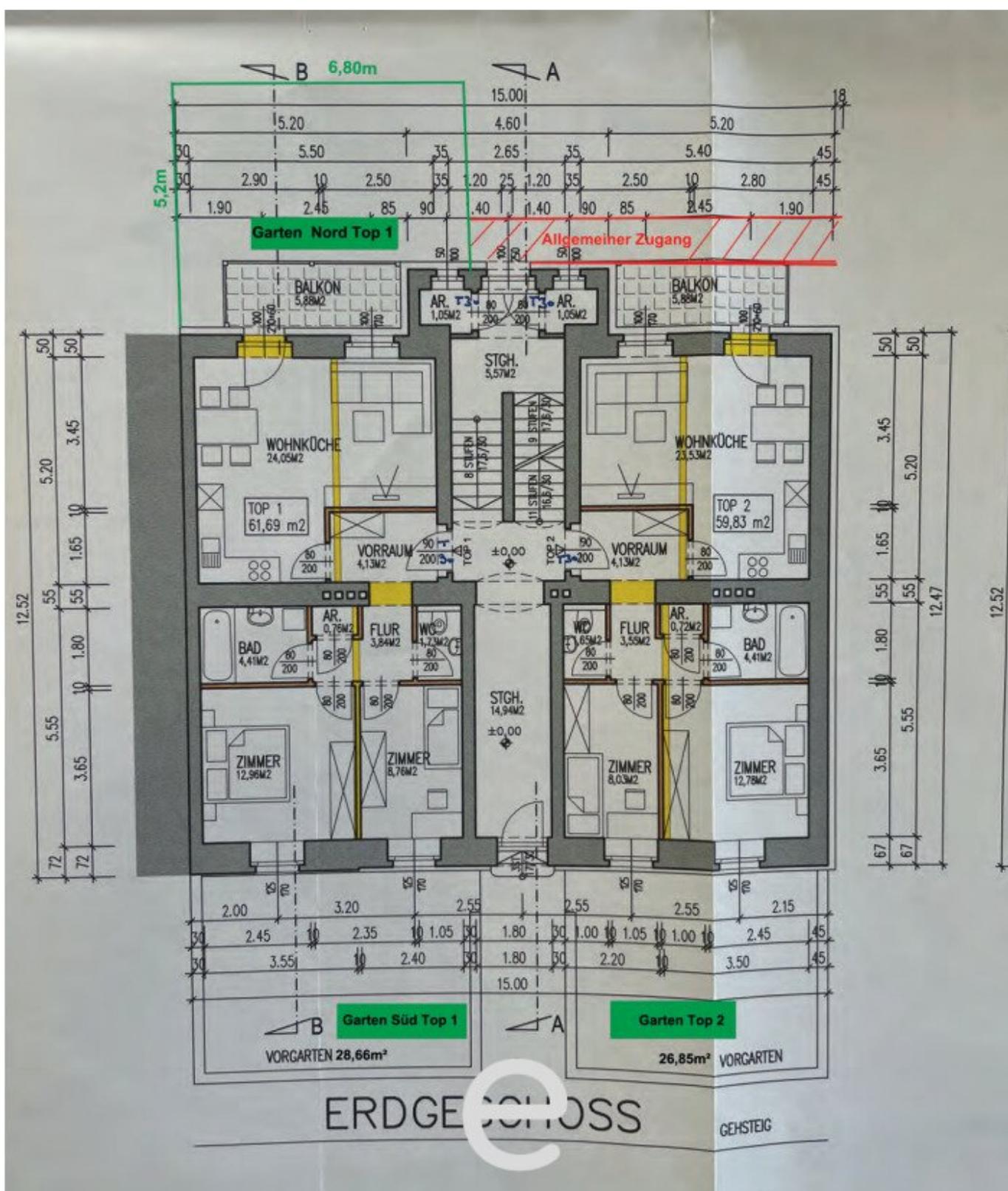
#### LEGENDE

- 01 Vorraum - 4,13 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 1,65 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer - 8,03 m<sup>2</sup>
- 04 Zimmer - 12,78 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 4,41 m<sup>2</sup>
- 06 AR - 0,71 m<sup>2</sup>
- 07 Flur - 3,55 m<sup>2</sup>
- 08 Wohnküche - 23,53 m<sup>2</sup>
- 09 Balkon - 5,88 m<sup>2</sup>
- 10 Vorgarten - 26,85 m<sup>2</sup>

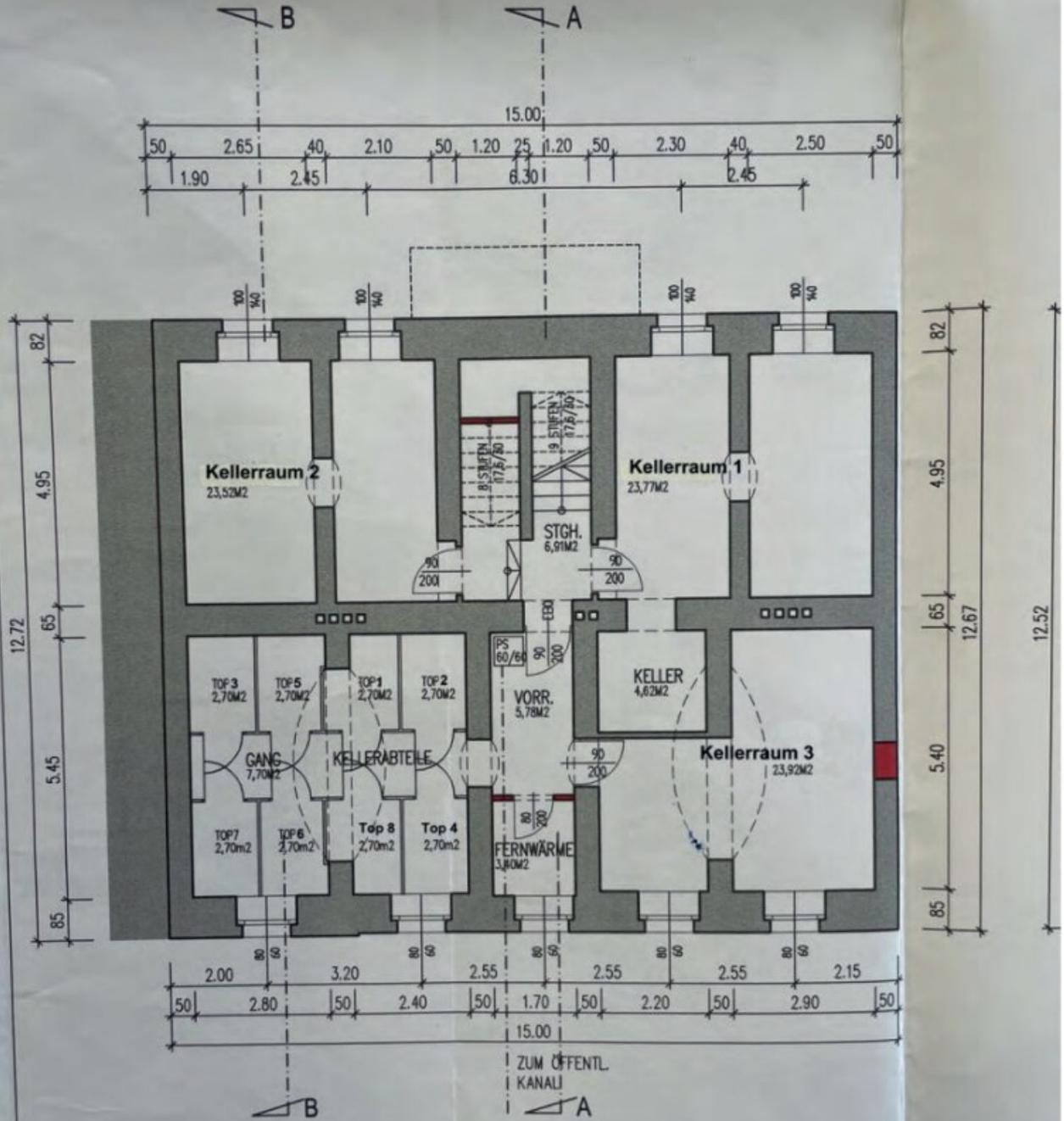


## Lageplan, Außenanlagen



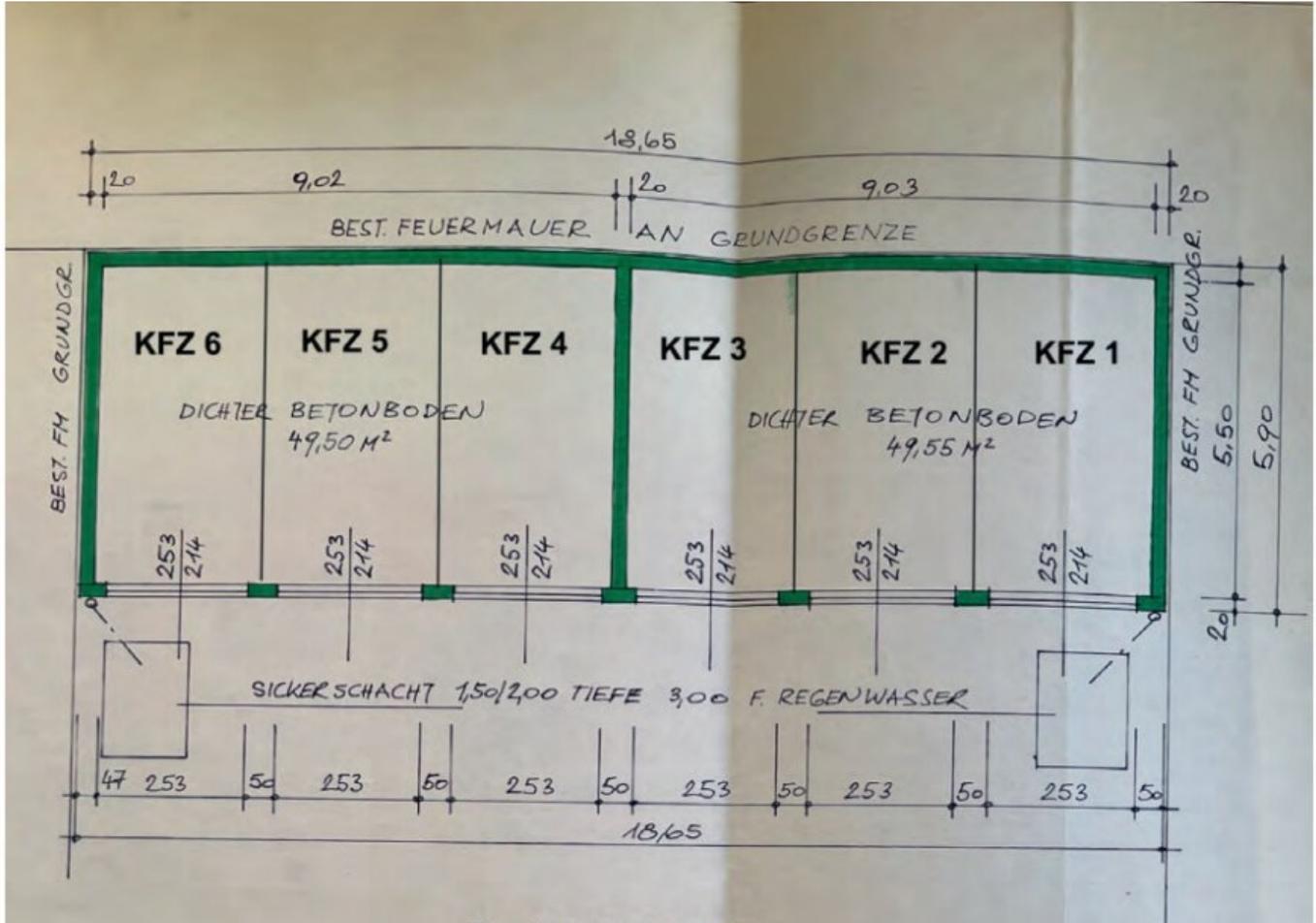


# SCHNITT A-A



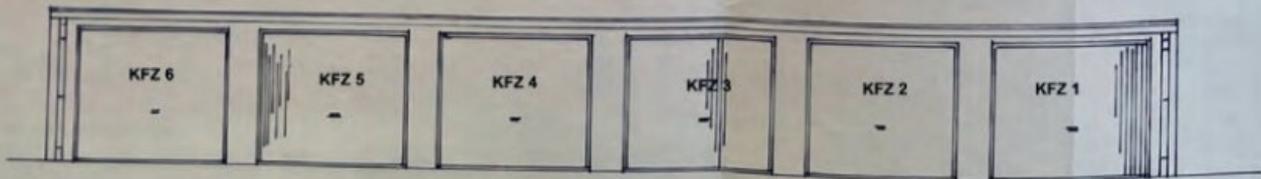
# KELLERGESCHOSS





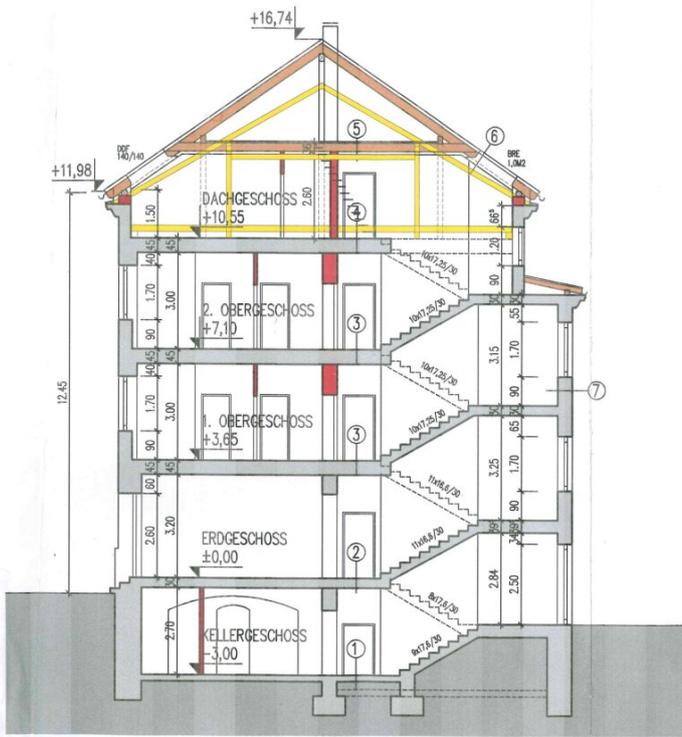
## GRUNDRISS

MAUERWERK AUS BETONFÜLLSTEIN + B225



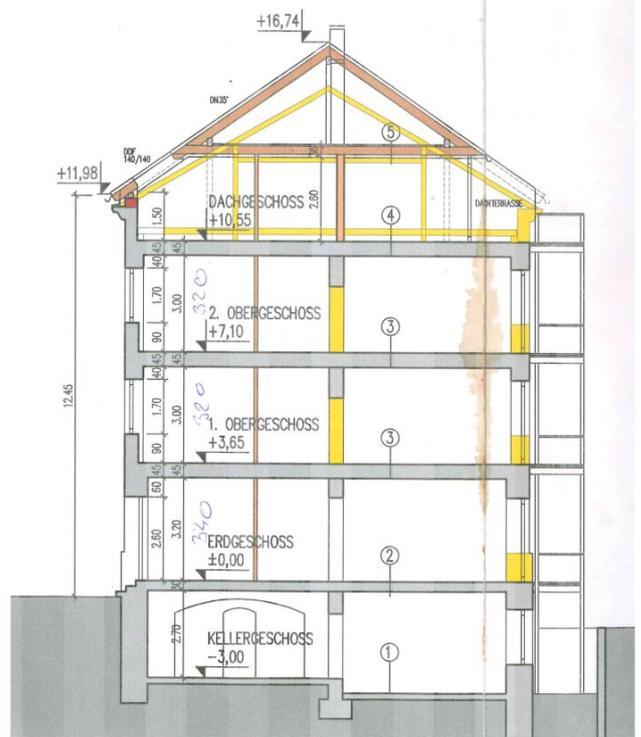
## ANSICHT

e

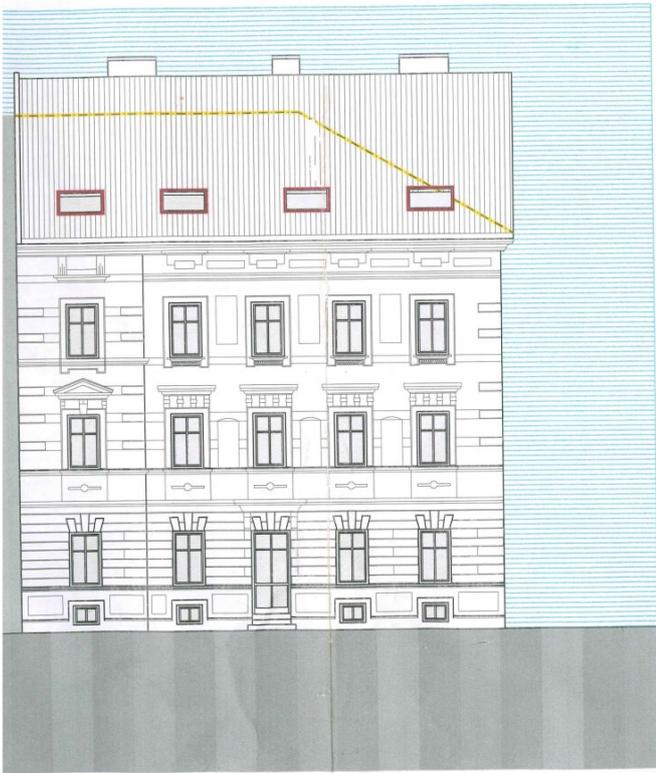


SCHNITT A-A

e

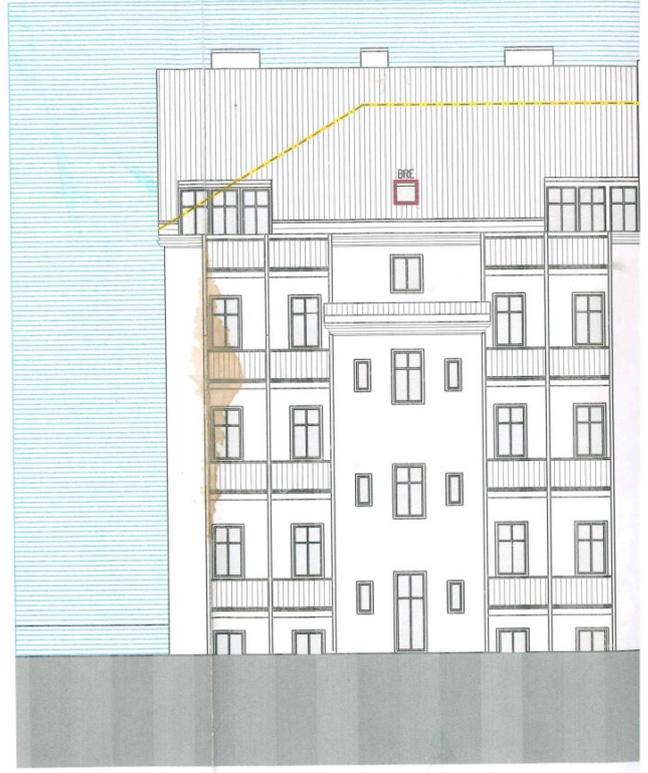


SCHNITT B-B



WESTANSICHT

e



OSTANSICHT

## Objektbeschreibung

### **Altbau-Erdgeschosswohnung, sofort verfügbar!**

Diese **stilvolle 3 Zimmer-Wohnung (TOP 2)** mit einer **Wohnfläche von rd. 60m<sup>2</sup>** bietet neben der guten Lage und Infrastruktur **viele weitere Vorteile:**

>> Wohnfeeling im **Altbau-Stil** in einem sehr gepflegten 4-geschoßigen Mehrparteienhaus mit **nur 8 Wohneinheiten**

>> Das Apartment wird mit **Fernwärme** beheizt und zeichnen sich durch hohe und lichtdurchflutete Räume aus

>> die Wohnung wurde gerade **renoviert** (Böden geschliffen, neue Sockelleisten, neues WC, alle Zimmer frisch ausgemalt..)

>> **sehr gelungene Raumaufteilung:** Diele, Abstellraum, Badezimmer mit Badewanne, separates WC, Wohn/Koch/Esszimmer (Küche im Kaufpreis inkludiert), Schlafzimmer und Kinderzimmer.

>> **eigener Vorgarten** mit rd. 26m<sup>2</sup> (gehört zur Wohnung) und ein **überdachter Balkon**

>> **neuwertige Garage im Preis inkludiert**, ebenso ein **zugeordnetes Kellerabteil** und ein **2. Abstellraum im Stiegenhaus** inklusive

**Sie möchten zusätzlich noch eine Garage oder einen PKW-Stellplatz erwerben - kein Problem, es sind noch 5 neue Garagen und 4 Stellplätze im Innenhof verfügbar!**

Garage Nr. 1 mit 16,5m<sup>2</sup> >> verkauft! / Garage Nr. 2 bis Nr. 6 mit je 16,5m<sup>2</sup> um je € 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,-

**Sie benötigen noch mehr Stauraum - zur Lagerung bzw. Bevorratung stehen zusätzliche Kellerflächen zum Kauf zur Verfügung:**

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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.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