# Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenplatz in Urfahr



Objektnummer: 4469

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Wohnfläche:

Wohnfläche: 71,79 m²
Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: 103,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Wohnung

Österreich 4040 Linz

1975

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 1,61

**Kaufpreis:** 225.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



Lejla Flugaj

VKB-Immobilien GmbH Domgasse 12 4020 Linz

T +43 732 76 37-1287 H +43 664 60 864 294

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















## **Objektbeschreibung**

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal als Familienwohnung oder als komfortabler Start ins Eigenheim.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie einen großzügigen Wohnraum, der viel Platz für gemütliche Stunden bietet. Eine Loggia erweitert den Wohnbereich und sorgt für entspannte Momente an der frischen Luft.

Ausstattung & Highlights:

- Perfekte Raumaufteilung: 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer und ein großzügiger Wohnraum
- · Loggia: Zusätzlicher Freiraum für Erholung
- Beheizung durch Fernwärme: Nachhaltig und effizient
- Lift bis in den Keller: Barrierefreier Zugang
- Inklusive Tiefgaragenplatz: Sicheres und bequemes Parken
- Großer Gemeinschaftsgarten: Zur allgemeinen Nutzung
- Praktische Zusatzräume: Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum
- Optimale Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

#### Betriebskosten Wohnung:

Euro 364,82 laut Betriebskostenabrechnung vom 31.05.2024

Verkaufspreis:
Euro 225.000,

Provision:

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

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

#### Detailunterlagen:

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 mit **Lejla Flugaj unter Mobil 0664 60 864 294.** 

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 <3.500m Klinik <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität <2.500m Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <3.000m Autobahnanschluss <1.500m Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap