

# Exposé

## Wohnung in Linz

**\*\*\* Frisch sanierte Eigentumswohnung in zentraler Linzer City-Lage - Provisionsfrei! \*\*\***



Objekt-Nr. **OM-331682**

### Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Hannes Glas  
Mobil: +43 664 2840786

4020 Linz  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	256 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in Linz mit traumhaftem Pöstlingbergblick – Provisionsfrei!

Ihr neues Zuhause in Linz

Willkommen in dieser liebevoll sanierten 3-Zimmer-Wohnung, die sich perfekt für Paare oder junge Familien eignet. Mit 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem atemberaubenden Blick auf den Pöstlingberg verbindet diese Wohnung modernes Design mit Wohnkomfort. Stilvolle Details und durchdachte Raumaufteilungen schaffen eine Atmosphäre, die einlädt, anzukommen und sich sofort wohlfühlen.

Highlights auf einen Blick

Größe: 76 m<sup>2</sup>, ideal für Paare oder kleine Familien

Zimmer: 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Homeoffice)

Stockwerk: 4. Liftstock

Besonderheit: Traumhafter Fernblick auf den Pöstlingberg, lichtdurchflutete Räume

Zustand: Frisch saniert mit hochwertigen Materialien

Ausstattung & Komfort

Fenster: Dreifachverglaste Schallschutzfenster mit Alurollläden – Ruhe und Komfort garantiert

Sicherheit: Moderne Videosprechanlage für ein sicheres Wohngefühl

Energie: Zentralheizung mit Fernwärme, HWB 26 (Klasse B) – umweltfreundlich und effizient

Gebäude: 2022 generalsaniert – wirkt wie ein Neubau

Gemeinschaftsbereiche: Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum und Grünfläche

Stauraum: Eigenes Kellerabteil

Parkmöglichkeiten: Zahlreiche Stellplätze direkt vor dem Gebäude

Internet & TV: LIWEST-Anschluss – ideal für Homeoffice oder Streaming

Raumaufteilung

Vorraum: Begrüßt Sie mit großzügigem Platzangebot

Wohnzimmer: Helle, einladende Atmosphäre für gemütliche Stunden

Schlafzimmer: Rückzugsort für erholsame Nächte

Kinderzimmer/Homeoffice: Vielseitig nutzbar für Ihre individuellen Bedürfnisse

Küche: Perfekt für gemeinsame Kochabende

Badezimmer: Modern ausgestattet mit begehrter Dusche

Separates WC: Praktisch und komfortabel

Abstellraum: Alles griffbereit verstaut

## Ausstattung

Warum diese Wohnung?

Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit praktischen Details: Vom großzügigen Wohnzimmer bis hin zu einem perfekt nutzbaren Büro oder Kinderzimmer – hier findet jeder

seinen Platz. Ideal für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und eine erstklassige Lage legen.

Kosten

Kaufpreis: 269.000 €

Betriebskosten: 165,67 €

Heizkosten: 59,99 €

Reparaturfonds: 90,80 €

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Einrichten leicht gemacht

Um Ihnen die Vorstellung der Räume zu erleichtern, hat unser Raumdesigner die Wohnung stilvoll eingerichtet. Bitte beachten Sie, dass die Möbel nicht im Kaufpreis enthalten sind und nach dem Verkauf wieder entfernt werden. Lassen Sie sich inspirieren und träumen Sie schon jetzt von Ihrem neuen Zuhause!

Jetzt besichtigen und verlieben

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – provisionsfrei, direkt vom Eigentümer!

Ihr Ansprechpartner:

Hannes Glas

+43 664 28 40 786

office@immofox.at

## Lage

Lage – Leben, wo alles erreichbar ist

Die Wohnung liegt in einer beliebten Wohngegend nahe dem Hauptbahnhof in Linz und besticht durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage.

Erholung: Direkt am Andreas-Hofer-Park – ideal für Spaziergänge oder Spielpausen mit Kindern

Bildung: Schulen und Kindergärten bequem erreichbar

Freizeit & Versorgung: Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs nur wenige Minuten entfernt

Öffentlich: Straßenbahnstation in 5 Gehminuten, Hauptbahnhof in 10 Minuten

Mit dem Auto: Autobahnauffahrt 2 Minuten, Innenstadt Linz 5 Minuten

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick in Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Helle Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Weitblick



Vorraum

# Exposé - Galerie



Vorraum



Bad mit begehbare Dusche

# Exposé - Galerie

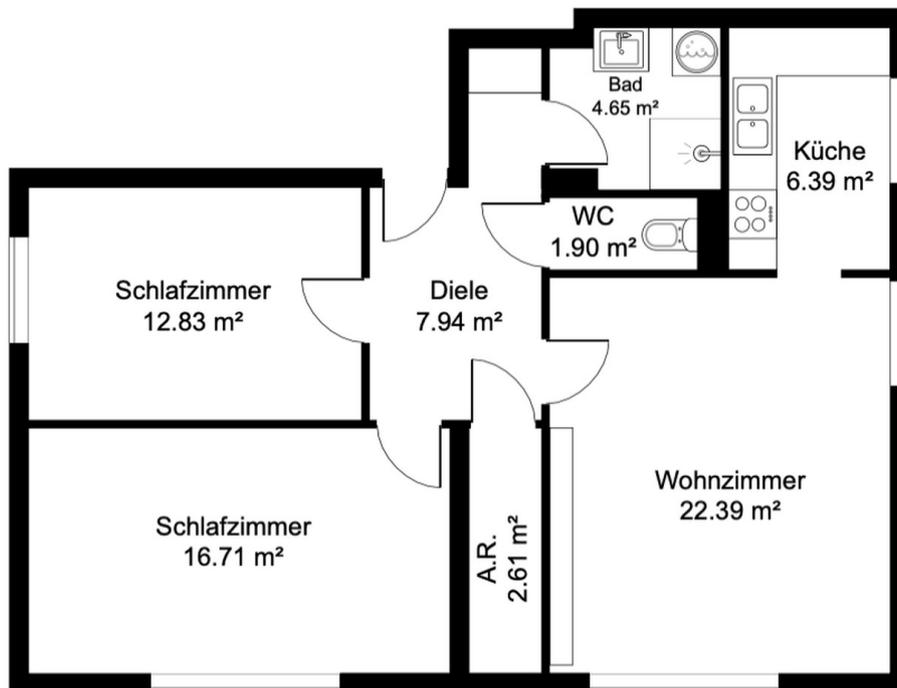


WC



Großes Kellerabteil

# Exposé - Grundrisse



Grundriss