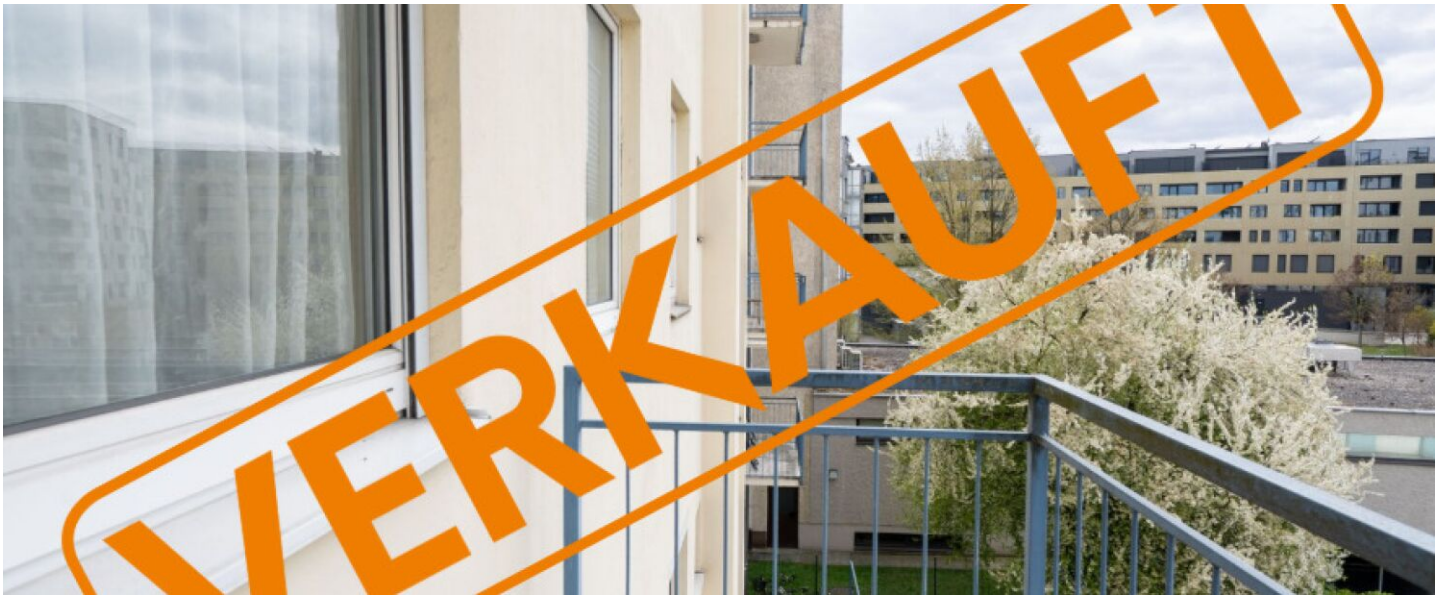
GIRKINGER IMMOBILIEN

IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

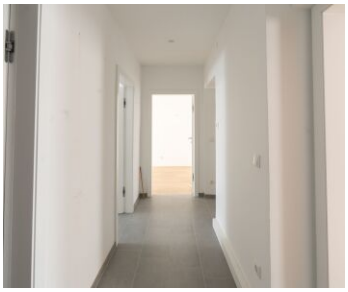
VERKAUFTMODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND LOGGIA, NÄHE BRUCKNERHAUS

ADRESSE: 4020 LINZ



DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 76 m²
ETAGE	2. Etage
ZIMMER	3
BÄDER	1
WCS	1
LOGGIEN	1 = 5,74m²
BALKONE	1 = 3,36m²
NUTZUNGSART	Wohnen, Anlage
HEIZUNG	Heizofen
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung
ZUSTAND	gepflegt
BAUJAHR	1964
LETZTE SANIERUNG	2017
GÜLTIG BIS	10.02.2030
HWB	108,3 kWh/m²a



KOSTEN

KAUFPREIS
289.000,00 €

BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST
107,91 €

Reparaturrücklage INKL. 0% UST
105,22 €

Sonstiges INKL. 10% UST
22,47 €

PROVISION
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

ADRESSE: 4020 LINZ

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia, Nähe Brucknerhaus

Diese stilvolle Wohnung bietet Ihnen ein gemütliches Zuhause in ruhiger Lage, nur wenige Minuten vom bekannten Brucknerhaus entfernt. Die durchdachte Raumaufteilung, der Balkon mit Blick ins Grüne und eine einladende Loggia machen diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort – für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift).

Ein großzügiger Vorraum führt Sie in das helle Wohnzimmer. Das Schlafzimmer verfügt über direkten Zugang zur geschützten Loggia – perfekt für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne. Das Kinder- oder Arbeitszimmer punktet mit einem eigenen Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet. Die Küche ist funktional und zentral gelegen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Raumaufteilung

Vorraum - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Loggia - Balkon - Küche - Badezimmer - WC - Abstellraum

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Wohngegend in unmittelbarer Nähe zum Brucknerhaus und zur Donau. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier eine ruhige und grüne Umgebung mit hoher Lebensqualität. Die Altstadt von Linz sowie zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung – ideal für alle, die urbanes Leben mit Ruhe und Natur verbinden möchten.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.
Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ

WEITERE FOTOS

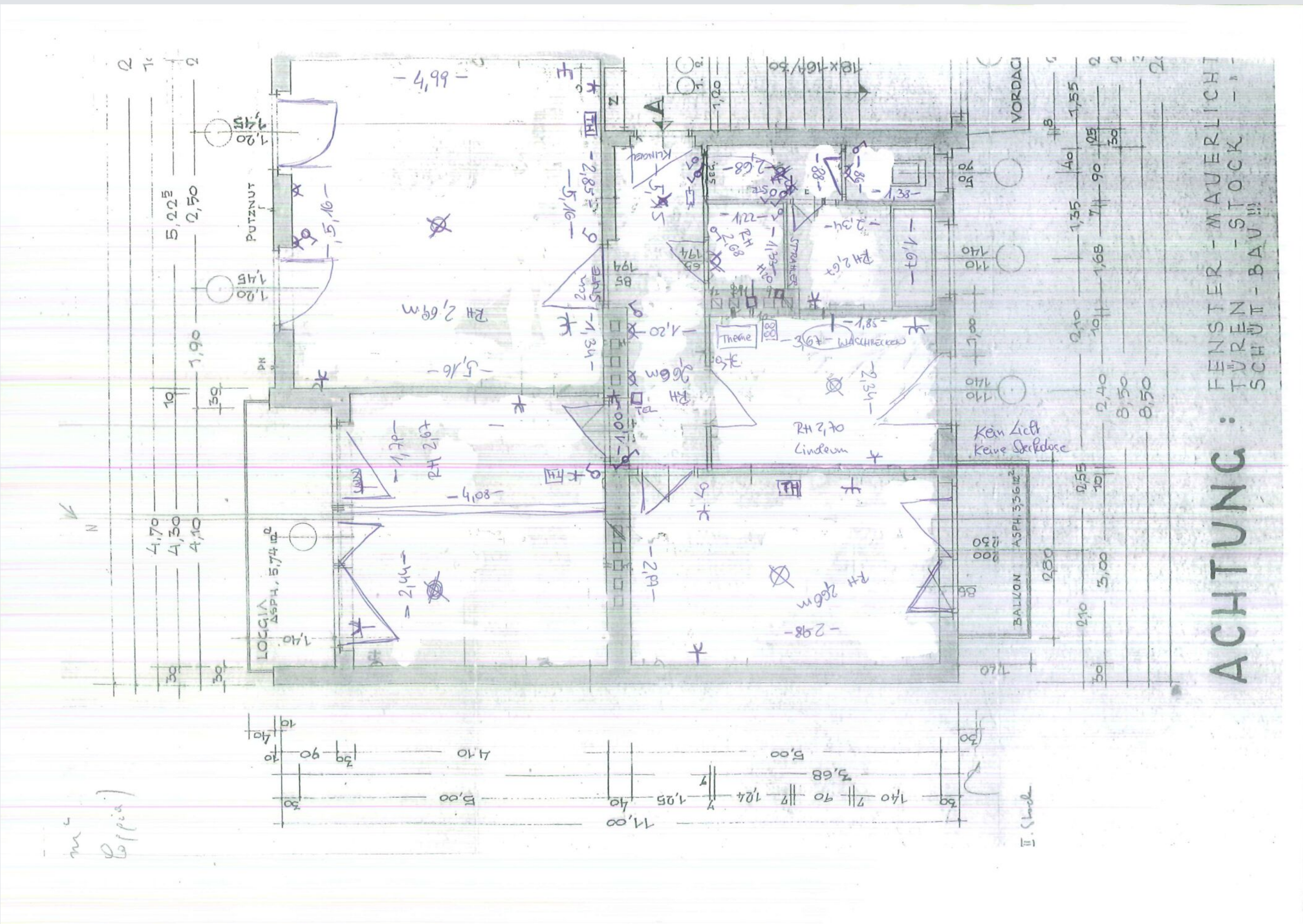
ADRESSE: 4020 LINZ

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ

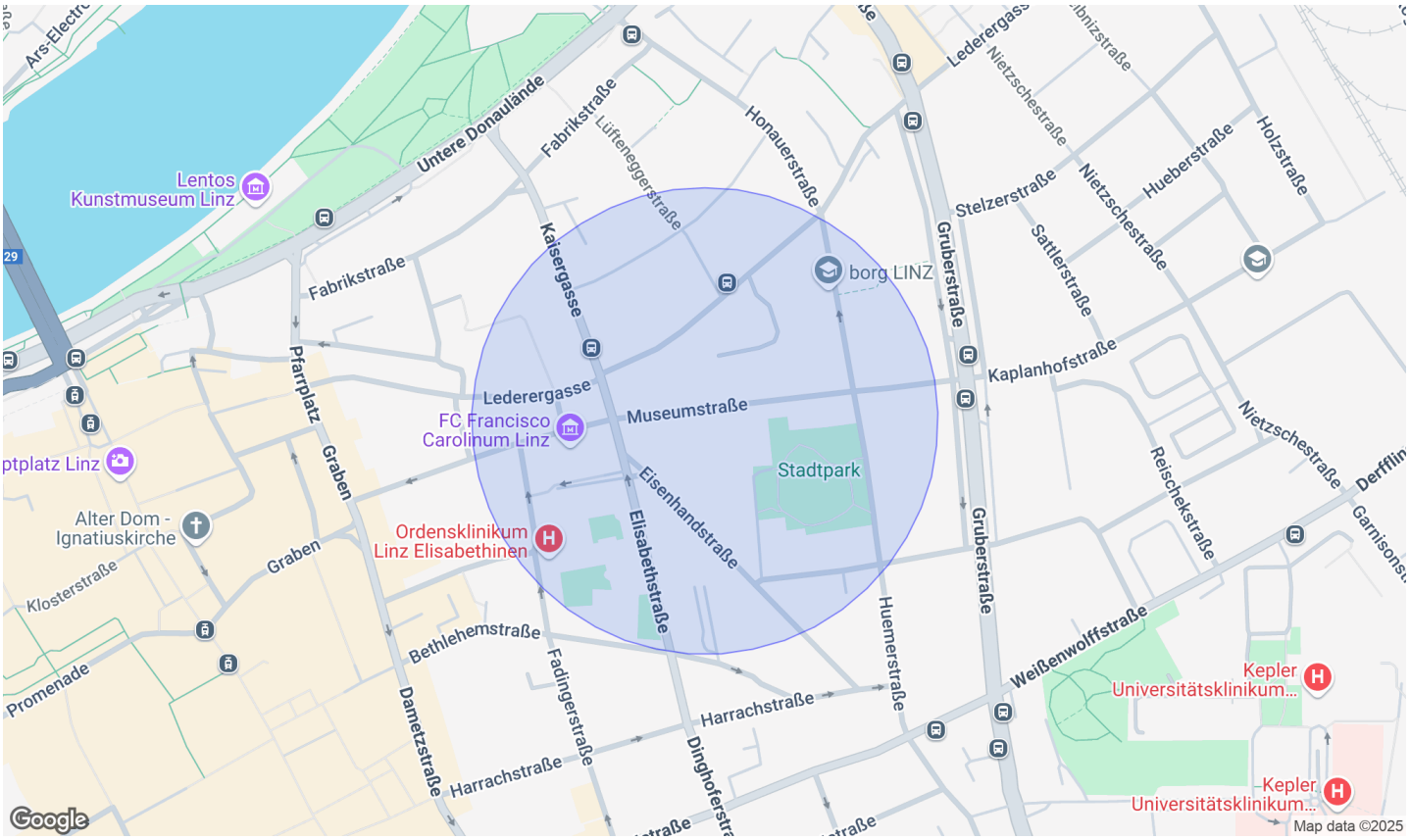
WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4020 LINZ



LAGE

ADRESSE: 4020 LINZ



INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Flughafen	3.500 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at