



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# CHARMANTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA IN LINZ – NÄHE VOLKSGARTEN

**ADRESSE:** 4020 LINZ



## DETAILINFORMATIONEN

<b>WOHNFLÄCHE</b>	ca. 48,75 m <sup>2</sup>
<b>ETAGE</b>	1. Etage
<b>ZIMMER</b>	2
<b>BÄDER</b>	1
<b>WCS</b>	1
<b>ABSTELLRÄUME</b>	1
<b>LOGGIEN</b>	1 = 4,8m <sup>2</sup>
<b>NUTZUNGSART</b>	Wohnen, Anlage
<b>BEZIEHBAR</b>	sofort
<b>MOBILIAR</b>	Küche, Bad
<b>HEIZUNG</b>	Etagenheizung
<b>PERSONENLIFT</b>	Ja
<b>LAGEBEWERTUNG</b>	sehr gut
<b>LÄRMPEGEL</b>	geringe Beeinträchtigung
<b>BAUJAHR</b>	1970
<b>GÜLTIG BIS</b>	05.10.2030



## KOSTEN

**KAUFPREIS**  
149.000,00 €

**BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST**  
114,37 €

**Reparaturrücklage INKL. 0% UST**  
56,63 €

**Liftkosten INKL. 10% UST**  
10,10 €

**PROVISION**  
3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4020 LINZ

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Linz – Nähe Volksgarten

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein perfektes Zuhause in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage – nur wenige Schritte vom Linzer Hauptbahnhof und dem beliebten Volksgarten entfernt. Die gut durchdachte Raumaufteilung sowie die schöne Loggia mit Stadtblick machen diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder auch als Kapitalanlage.

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, der Sie in das helle und freundliche Wohnzimmer führt. Von hier aus haben Sie Zugang zum gemütlichen Schlafzimmer das genügend Platz für erholsame Nächte und individuelle Gestaltungsideen bietet. Die Küche ist funktional gestaltet. Das Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Loggia, die sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Das WC ist separat. Ein praktischer Abstellraum ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock (mit Lift).

### Raumaufteilung

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

### Lage

Die Lage dieser Wohnung zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur aus: In unmittelbarer Nähe befinden sich der Linzer Hauptbahnhof sowie der wunderschöne Volksgarten, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Dank bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus und Bahn) erreichen Sie alle wichtigen Ziele in und um Linz schnell und unkompliziert.

### Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 39 83 462 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.

# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



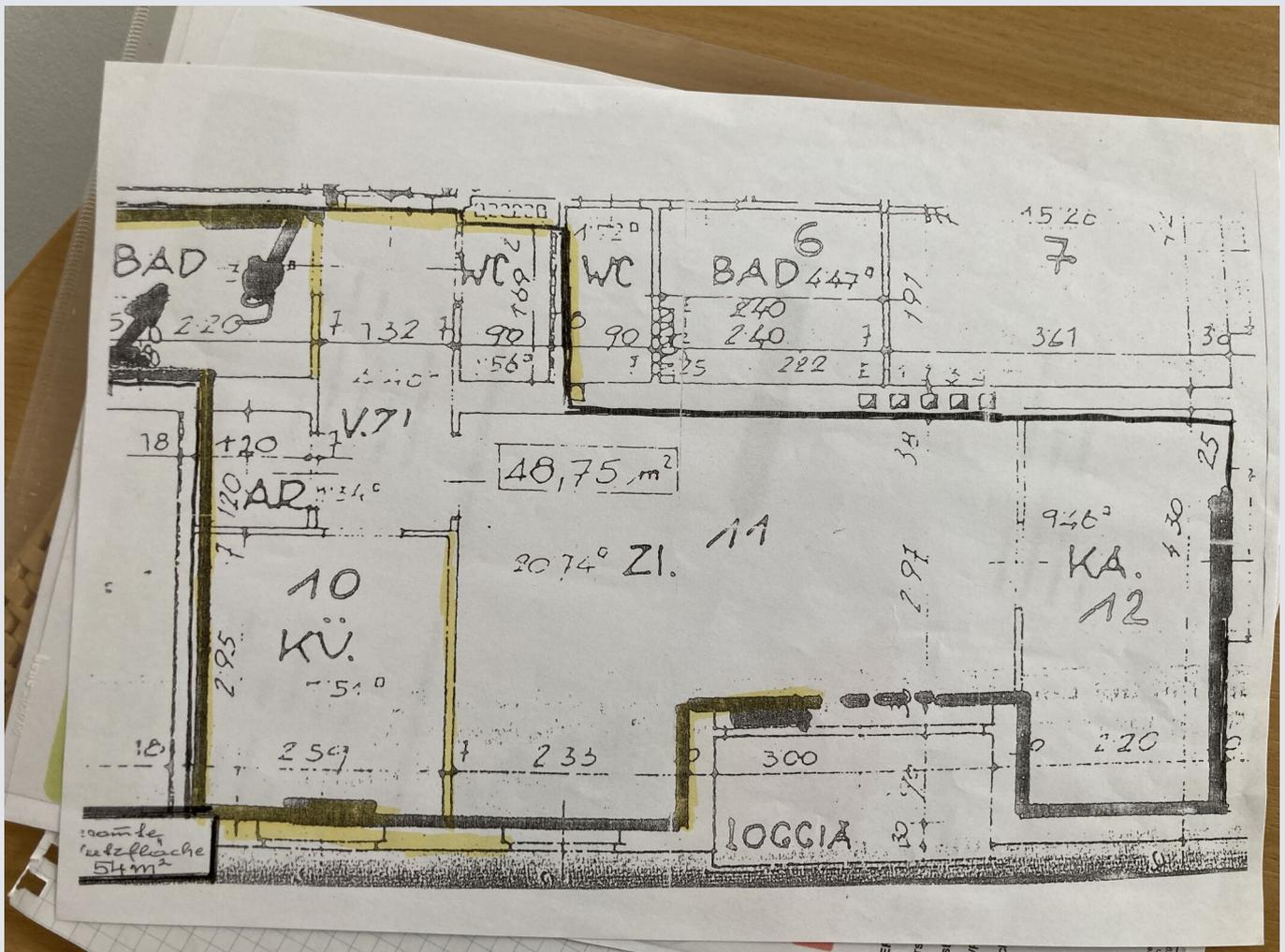
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



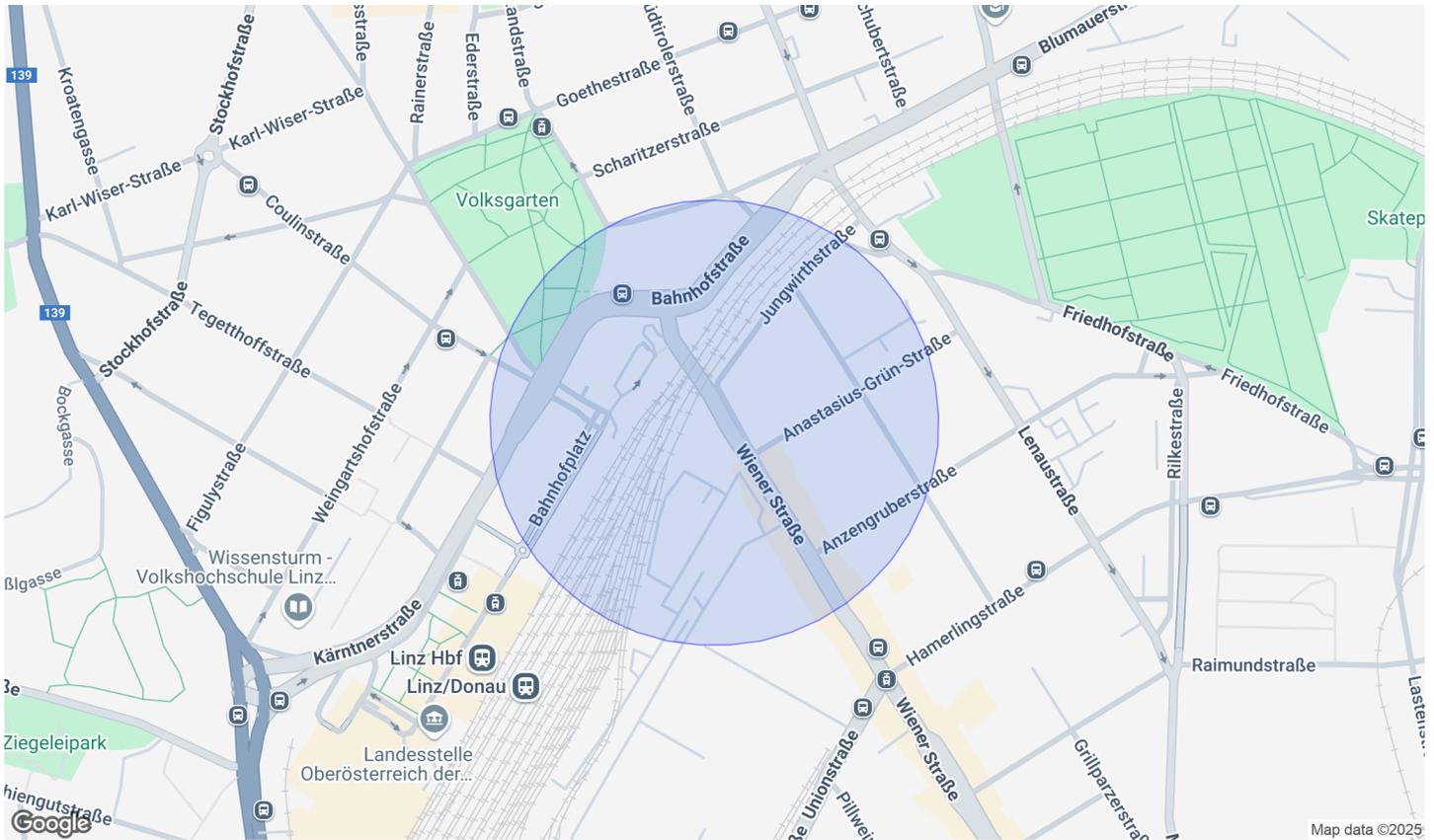
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4020 LINZ



# LAGE

ADRESSE: 4020 LINZ



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	500 m	Kindergarten	500 m
Apotheke	500 m	Schule	500 m
Klinik	500 m	Universität	1.500 m
Krankenhaus	1.000 m	Höhere Schule	1.500 m
Nahversorgung		Sonstige	
Supermarkt	500 m	Bank	500 m
Bäckerei	500 m	Geldautomat	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m	Post	500 m
Verkehr		Polizei	1.000 m
Bus	500 m		
Straßenbahn	500 m		
Bahnhof	500 m		
Autobahnanschluss	1.500 m		
Flughafen	3.000 m		

---

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

