



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# TRAUMHAFTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND GRÜNBLICK IN 4030 LINZ - STELLPLATZ INKLUSIVE - NÄHE BAHNHOF EBELSBERG

**ADRESSE:** 4030 LINZ



## DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 54,1 m <sup>2</sup>
ETAGE	3. Etage
ZIMMER	2
BÄDER	1
WCS	1
STELLPLÄTZE	1
BALKONE	1 = 3,75m <sup>2</sup>
NUTZUNGSART	Wohnen, Anlage
BEZIEHBAR	Herbst 2025
MOBILIAR	Küche, Bad
HEIZUNG	Fernwärme
PERSONENLIFT	Ja
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung



## KOSTEN

### KAUFPREIS

266.000,00 €

### BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST

95,43 €

### Reparaturrücklage INKL. 0% UST

34,12 €

### Garage INKL. 0% UST

26,67 €

### Sonstiges INKL. 10% UST

24,59 €

**PROVISION**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4030 LINZ

## **Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Grünblick in 4030 Linz - Stellplatz inklusive - Nähe Bahnhof Ebelsberg**

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer modernen Wohnanlage in 4030 Linz - Nähe Bahnhof Ebelsberg und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine stilvolle Ausstattung. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem mit dem Lift erreichbar – ideal für Singles oder Paare, die großzügiges Wohnen schätzen. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme, in Kombination mit einer Solaranlage. Mit dem Kauf der Wohnung wird außerdem die Küche und ein Garagenplatz erworben (bereits im Kaufpreis enthalten). In den Betriebskosten sind Rücklage, Betriebskosten, Liftkosten, Heizung, Warmwasser und Verwaltungskosten enthalten. Ein Kellerabteil ist vorhanden.

### **Raumaufteilung**

Vorraum - Schlafzimmer - Wohnküche- separates WC - Bad - Balkon

### **Lage**

Die Wohnung bietet Ihnen eine ruhige und idyllische Lage, die jedoch gleichzeitig eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet (Bahnhof Ebelsberg). Hier können Sie das Beste aus beiden Welten genießen und sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen. Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Einkaufszentrum ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar, sodass Sie alle Besorgungen bequem erledigen können.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 998 84 059 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: 4030 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4030 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4030 LINZ



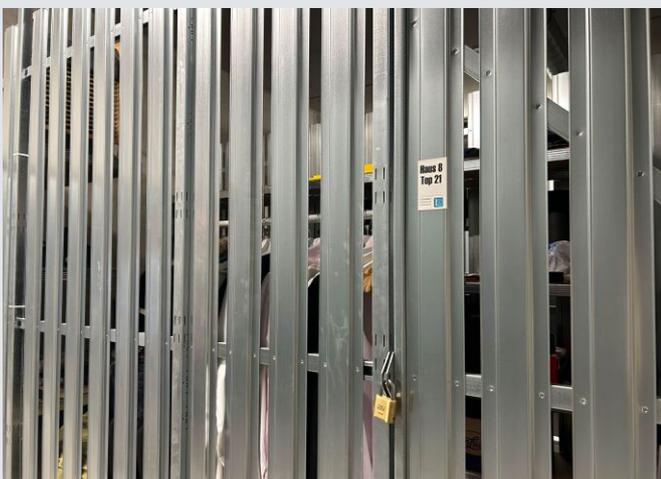
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4030 LINZ



# WEITERE FOTOS

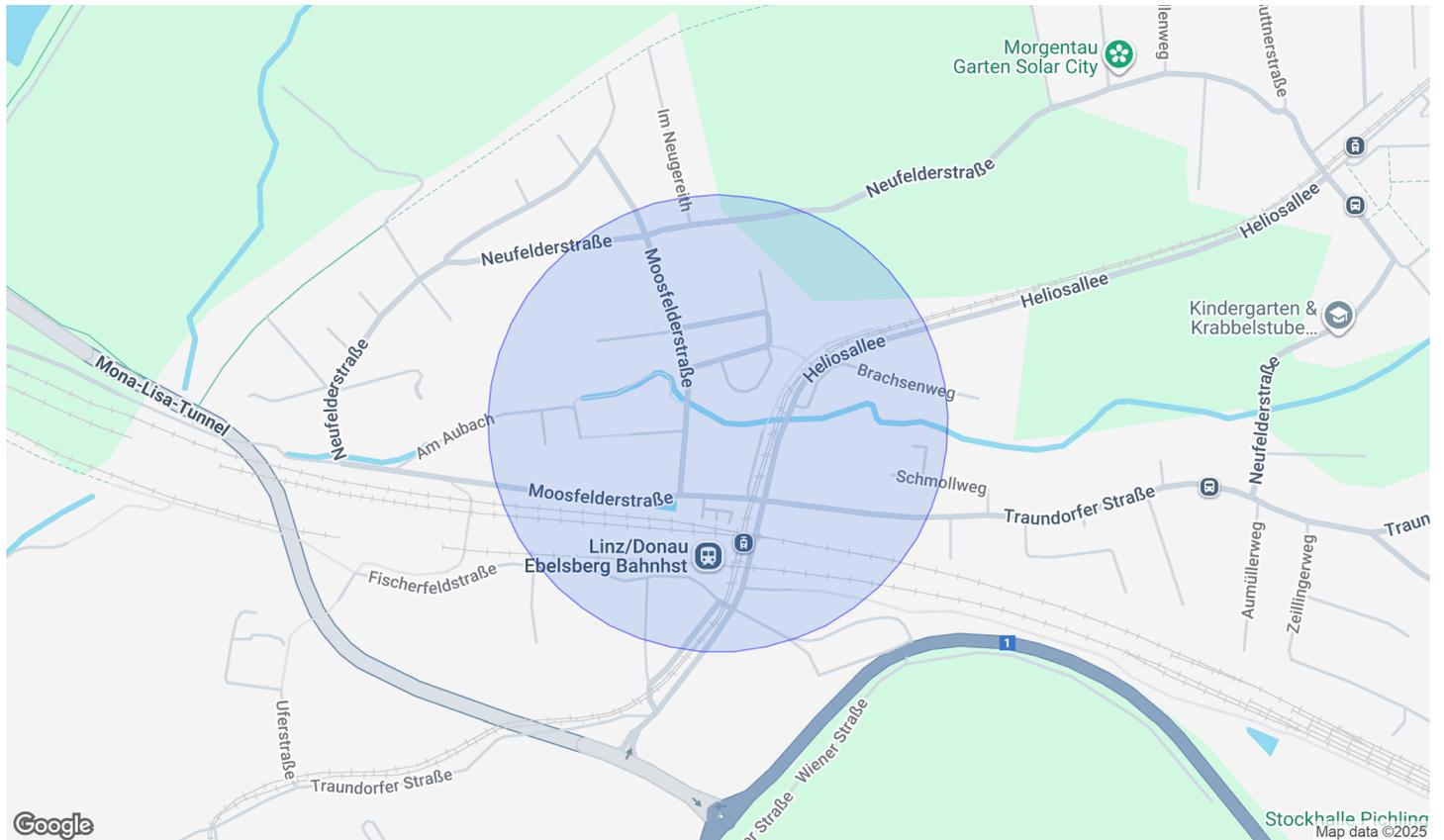
ADRESSE: 4030 LINZ





# LAGE

ADRESSE: 4030 LINZ



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	1.000 m	Kindergarten	1.000 m
Apotheke	1.000 m	Schule	1.500 m
Krankenhaus	5.000 m	Universität	6.000 m
Klinik	2.000 m	Höhere Schule	7.000 m
Nahversorgung		Sonstige	
Supermarkt	1.500 m	Bank	1.000 m
Bäckerei	1.500 m	Geldautomat	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m	Post	1.500 m
Verkehr		Polizei	1.500 m
Bus	500 m		
Straßenbahn	500 m		
Autobahnanschluss	4.000 m		
Bahnhof	500 m		
Flughafen	5.000 m		

---

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

