



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# CHARMANTE 4-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON IM HERZEN VON LINZ ZU KAUFEN - NÄHE KAPUZINERKIRCHE

ADRESSE: 4020 LINZ



## DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 108,06 m <sup>2</sup>
ETAGE	3. Etage
ZIMMER	4
BÄDER	1
WCS	1
ABSTELLRÄUME	1
BALKONE	1
NUTZUNGSART	Wohnen, Anlage
BEZIEHBAR	Frühjahr 2026
MOBILIAR	Küche, Bad
HEIZUNG	Fernwärme
PERSONENLIFT	Ja
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung



## KOSTEN

### KAUFPREIS

339.000,00 €

### BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST

115,73 €

### Reparaturrücklage INKL. 0% UST

134,70 €

### Sonstiges INKL. 10% UST

31,89 €

### Liftkosten INKL. 10% UST

18,80 €

PROVISION

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE: 4020 LINZ**

## **Charmante 4-Zimmer Wohnung mit Balkon im Herzen von Linz zu kaufen - Nähe Kapuzinerkirche**

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit rund 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre zentrale Lage und eine durchdachte Raumauflistung. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss (mit Lift) eines gepflegten Wohnhauses, nur wenige Gehminuten von der Kapuzinerkirche entfernt. Der Balkon ist hofseitig ausgerichtet und bietet einen Blick in den begrünten Innenhof – ruhig und abgeschirmt vom Stadtrubel. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

### **Raumauflistung**

Diele - Flur - Küche - Kabinett - Bad - WC - Abstellraum - Speis - Schlafzimmer- Wohnzimmer - Esszimmer- Balkon

### **Lage**

Die Wohnung befindet sich in Toplage im Zentrum von Linz, nur wenige Schritte von der belebten Landstraße entfernt. Durch die hervorragende Infrastruktur ist hier urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität garantiert. Straßenbahn- und Bushaltestellen – unter anderem an der Mozartkreuzung und am Taubenmarkt – sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar, wodurch Sie rasch alle wichtigen Ziele in und rund um Linz erreichen. Auch der Hauptbahnhof Linz liegt nur etwa zehn Minuten entfernt und bietet eine ideale Anbindung für Pendler. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedenste Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ebenso gut ist die medizinische Versorgung: Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe, und das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Linz ist schnell erreichbar.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass wir 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 darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig. Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch den Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden? Dann

registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



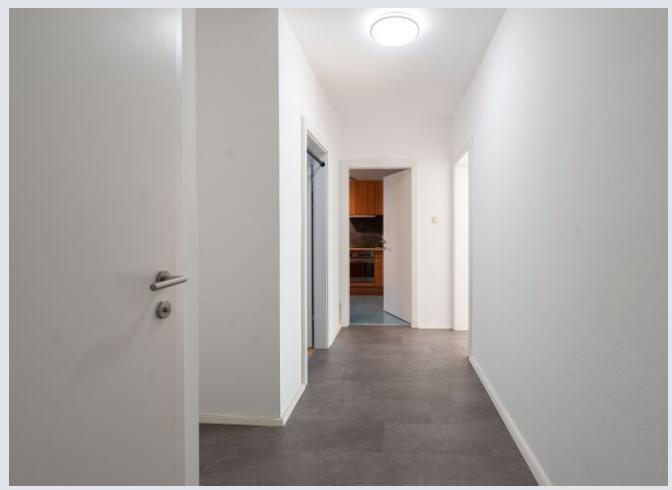
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



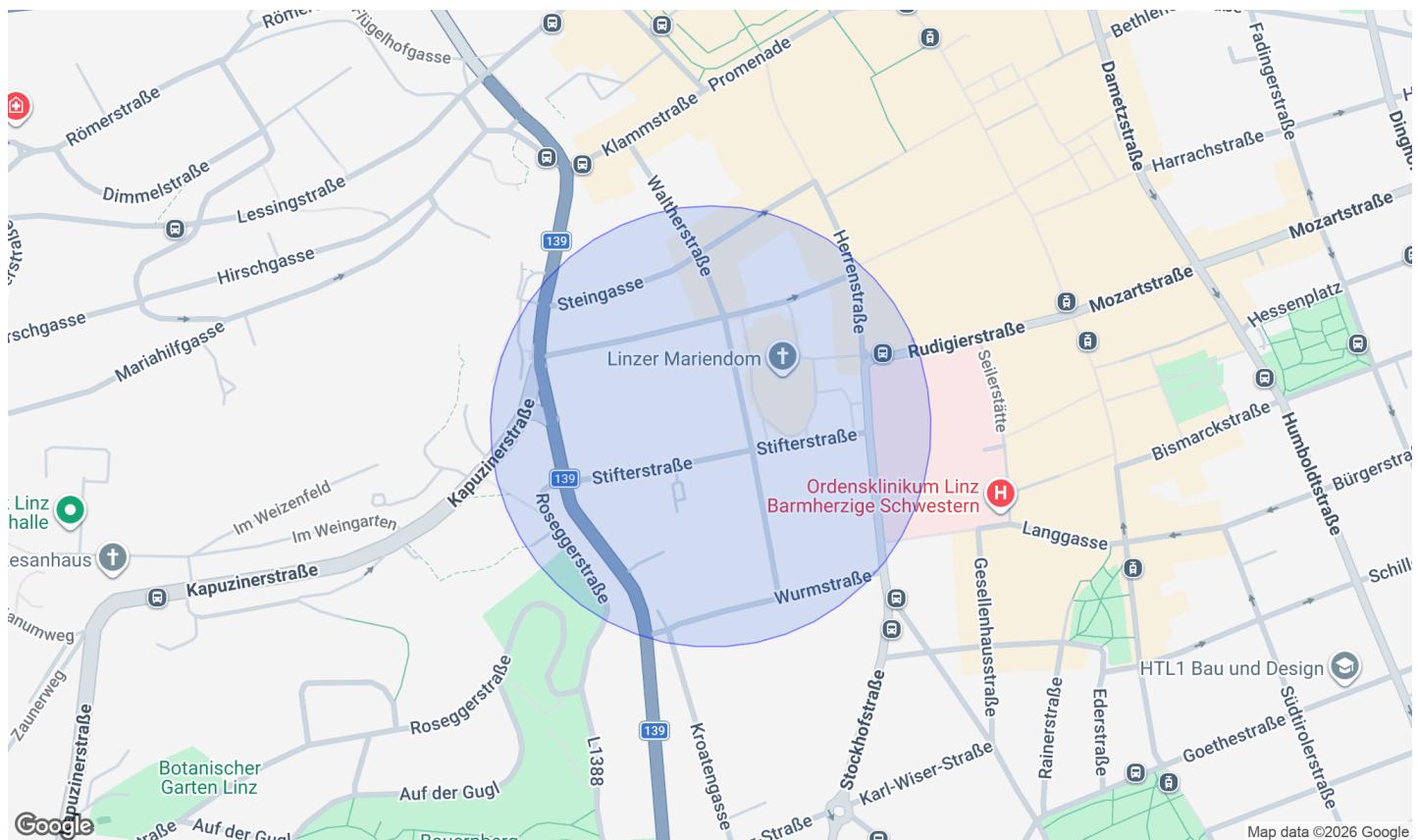
# WEITERE PLÄNE

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	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Flughafen	4.000 m

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap