



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

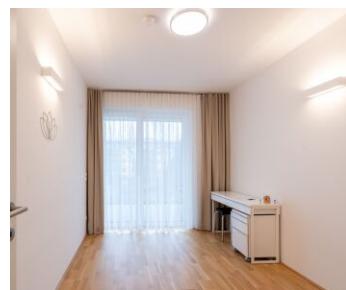
# MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON ZU KAUFEN, NÄHE HESSEN PARK

ADRESSE: 4020 LINZ



## DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 48,71 m <sup>2</sup>
KELLERFLÄCHE	ca. 3,06 m <sup>2</sup>
ETAGE	2. Etage
ZIMMER	3
BÄDER	1
WCS	1
TERRASSEN	1 = 14,82m <sup>2</sup>
NUTZUNGSART	Wohnen, Anlage
MOBILIAR	Bad
PERSONENLIFT	Ja
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung
ZUSTAND	gepflegt
BAUJAHR	2021
GÜLTIG BIS	13.08.2031
HWB	28 kWh/m <sup>2</sup> a



## KOSTEN

### KAUFPREIS

299.000,00 €

### BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST

136,62 €

### Reparaturrücklage INKL. 0% UST

12,18 €

### PROVISION

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4020 LINZ

## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zu kaufen, Nähe Hessenpark

Zum Verkauf steht diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Balkon von ca. 14 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft – ideal für entspannte Abende oder als kleine Ruheoase. Die 2 flexibel nutzbaren Zimmer lassen sich hervorragend als Wohn- und Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer einrichten. Das geräumige Wohnzimmer rundet das kompakte, aber äußerst funktionale Raumkonzept ab. Das Badezimmer ist gefliest und mit einer modernen Dusche ausgestattet. Die Wohnräume sind mit Parkettboden versehen. Geheizt wird über Fernwärme. Ein Kellerabteil sowie Fahrradabstellräume stehen zur Verfügung. Durch die vorherige Nutzung als Praxis ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die Flexibilität schätzen. Durch die vorherige Nutzung als Praxis bietet die Wohnung zudem vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – die Wohnung kann daher auch wieder als Praxis oder Büro genutzt werden, was sie besonders für Selbstständige oder Freiberufler attraktiv macht, oder auch als WG (Wohngemeinschaft) vermietet werden.

### Raumauflistung

Vorraum - Schlafzimmer - Kinderzimmer/Bürozimmer - Wohnzimmer - Bad - WC

### Lage

Die Lage bietet eine ausgezeichnete städtische Infrastruktur: öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Restaurants sowie Naherholungsbereiche sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig liegt die Wohnung in einer angenehmen Wohngegend, die einen ausgewogenen Mix aus urbanem Leben und ruhigem Wohnkomfort bietet.

### 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 darauf hin, 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



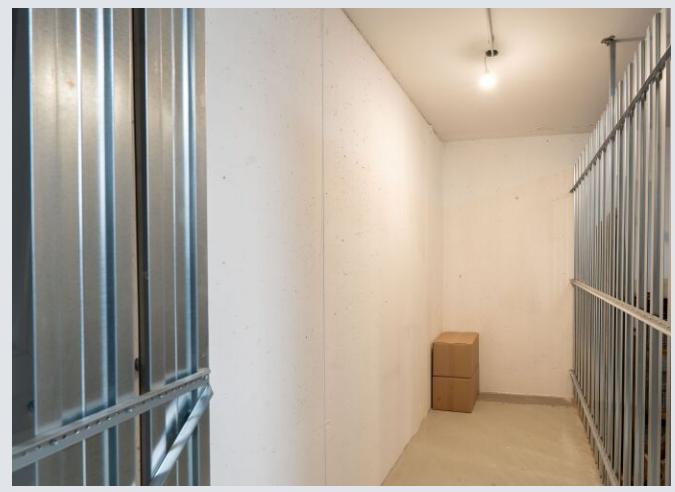
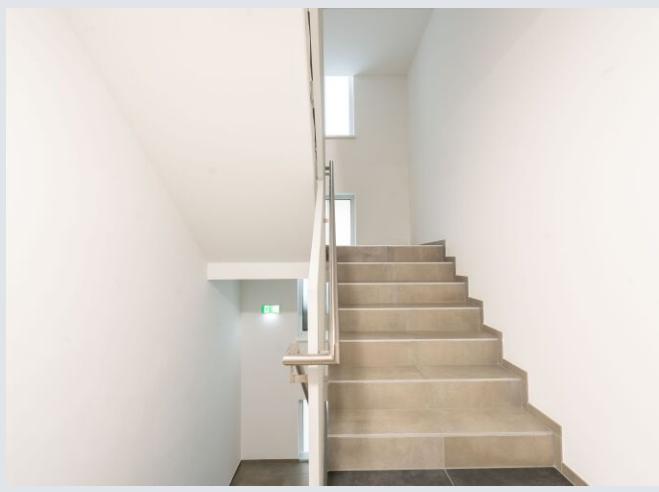
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



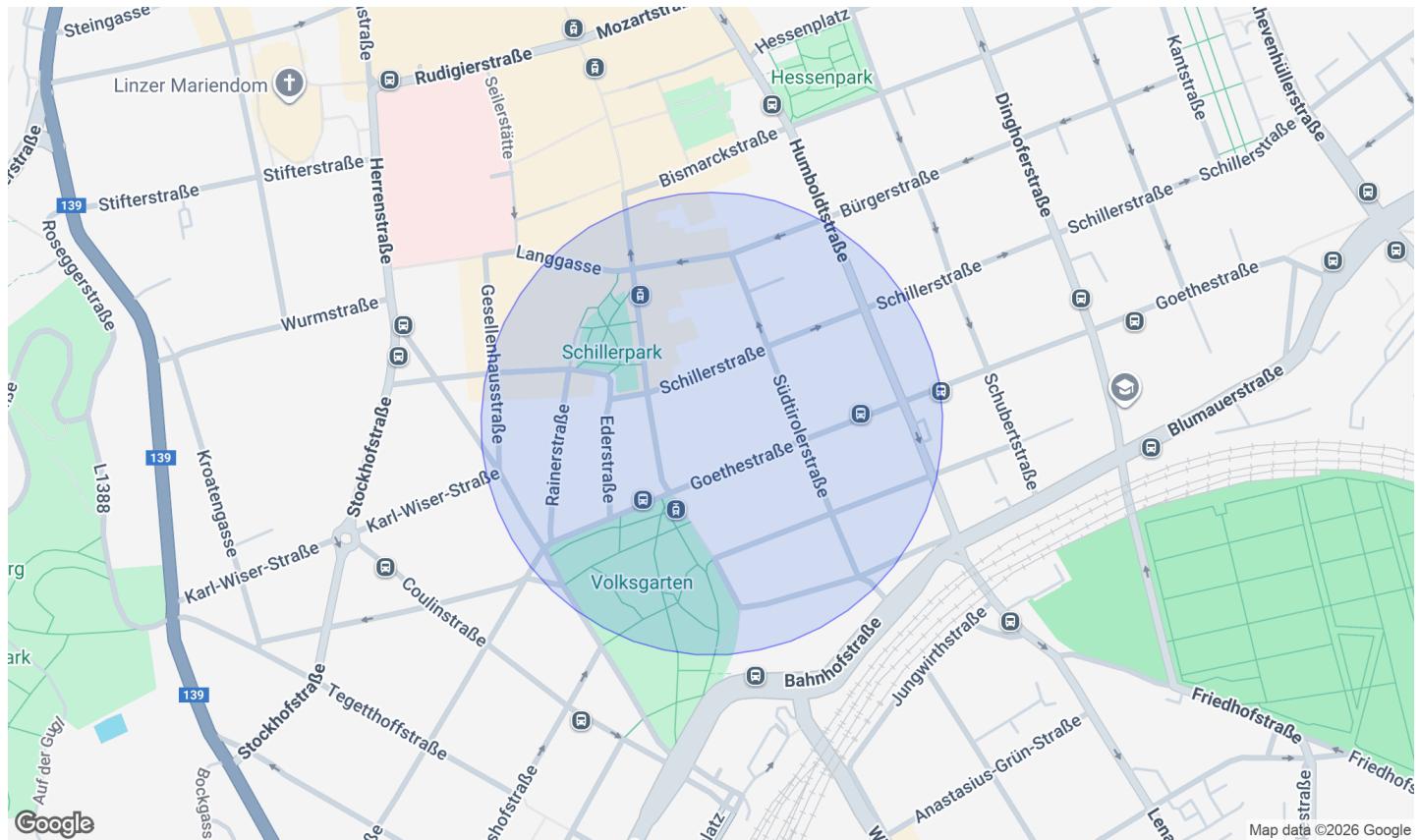
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4020 LINZ



# LAGE

ADRESSE: 4020 LINZ



Map data ©2026 Google

## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	500 m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Sonstige

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

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Flughafen	3.000 m

---

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

