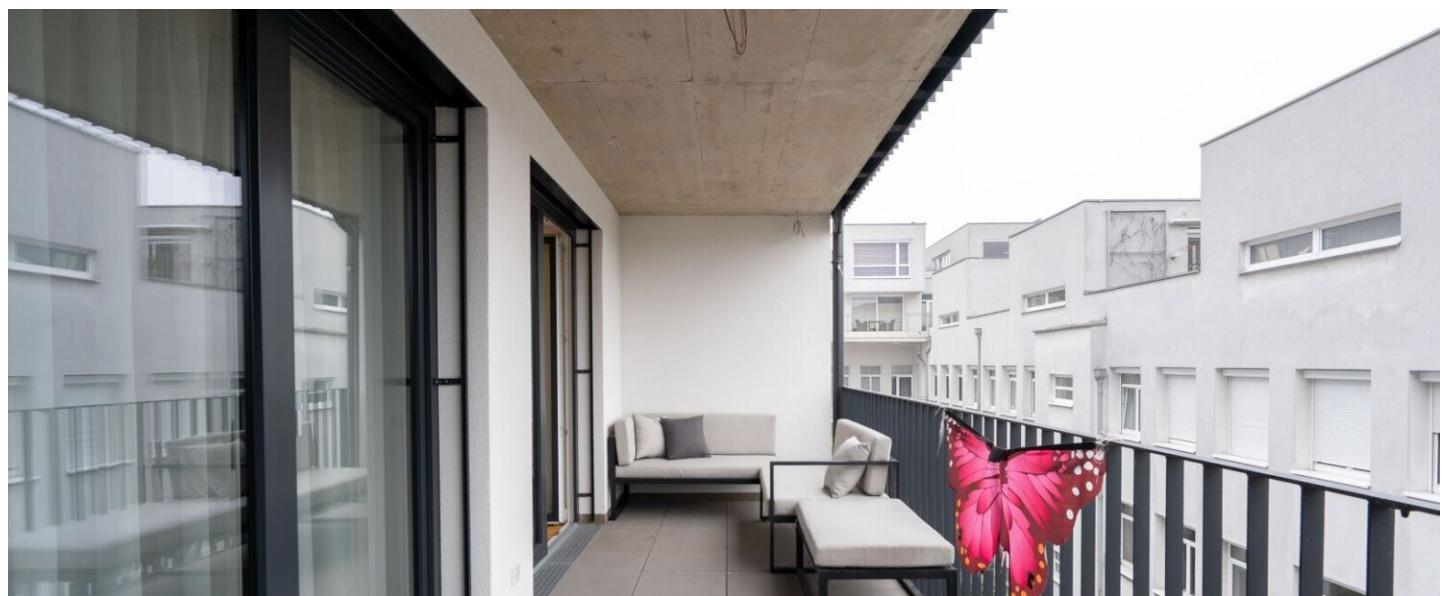




# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

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

ADRESSE: 4020 LINZ



## DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 49,4 m <sup>2</sup>
KELLERFLÄCHE	ca. 3,06 m <sup>2</sup>
ETAGE	3. Etage
ZIMMER	3
BÄDER	1
WCS	1
TERRASSEN	1 = 14,82m <sup>2</sup>
NUTZUNGSART	Anlage
MOBILIAR	Küche, Bad
PERSONENLIFT	Ja
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung
ZUSTAND	gepflegt
BAUJAHR	2021



## KOSTEN

KAUFPREIS	316.800,00 €
BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST	136,62 €
Reparaturrücklage INKL. 0% UST	12,35 €
PROVISION	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
NETTOERTRAG / JAHR	10.368,00 €

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4020 LINZ

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

Diese lichtdurchflutete, vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 49m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine praktische Raumauflistung und einen weitläufigen Balkon von etwa 14 m<sup>2</sup> – perfekt, um die warmen Tage im Freien zu genießen oder sich eine kleine Wohlfühlloase zu schaffen. Ein Highlight der Wohnung ist die offene Wohnküche, die ideal zum Kochen, Essen und Entspannen genutzt werden kann. Die beiden weiteren Zimmer bieten ausreichend Flexibilität und eignen sich sowohl als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer Dusche ausgestattet, was den gepflegten Gesamteindruck abrundet. Die Wohnräume sind mit Parkettboden versehen und sorgen so für eine angenehme Wohnatmosphäre. Geheizt wird komfortabel über Fernwärme. Zusätzlich stehen ein Kellerabteil sowie Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung. Kaufpreis beträgt 264.000,- Netto + 20% Mwst. Nettomiete jährlich 10.368,-

### Raumaufteilung

Vorraum - Schlafzimmer - Wohnküche - Kinderzimmer/Büro- 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 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



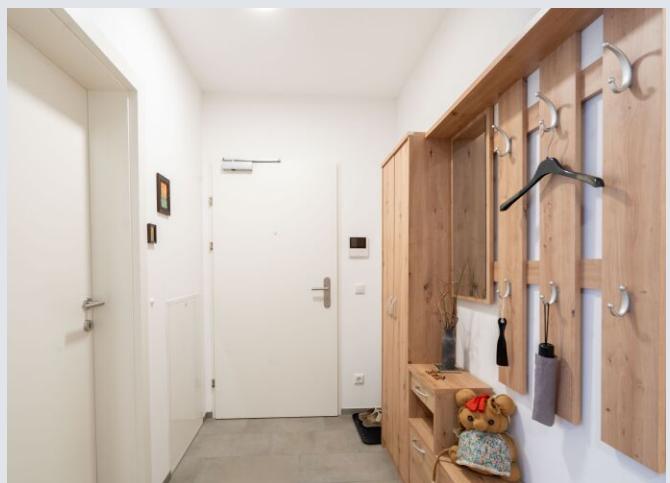
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



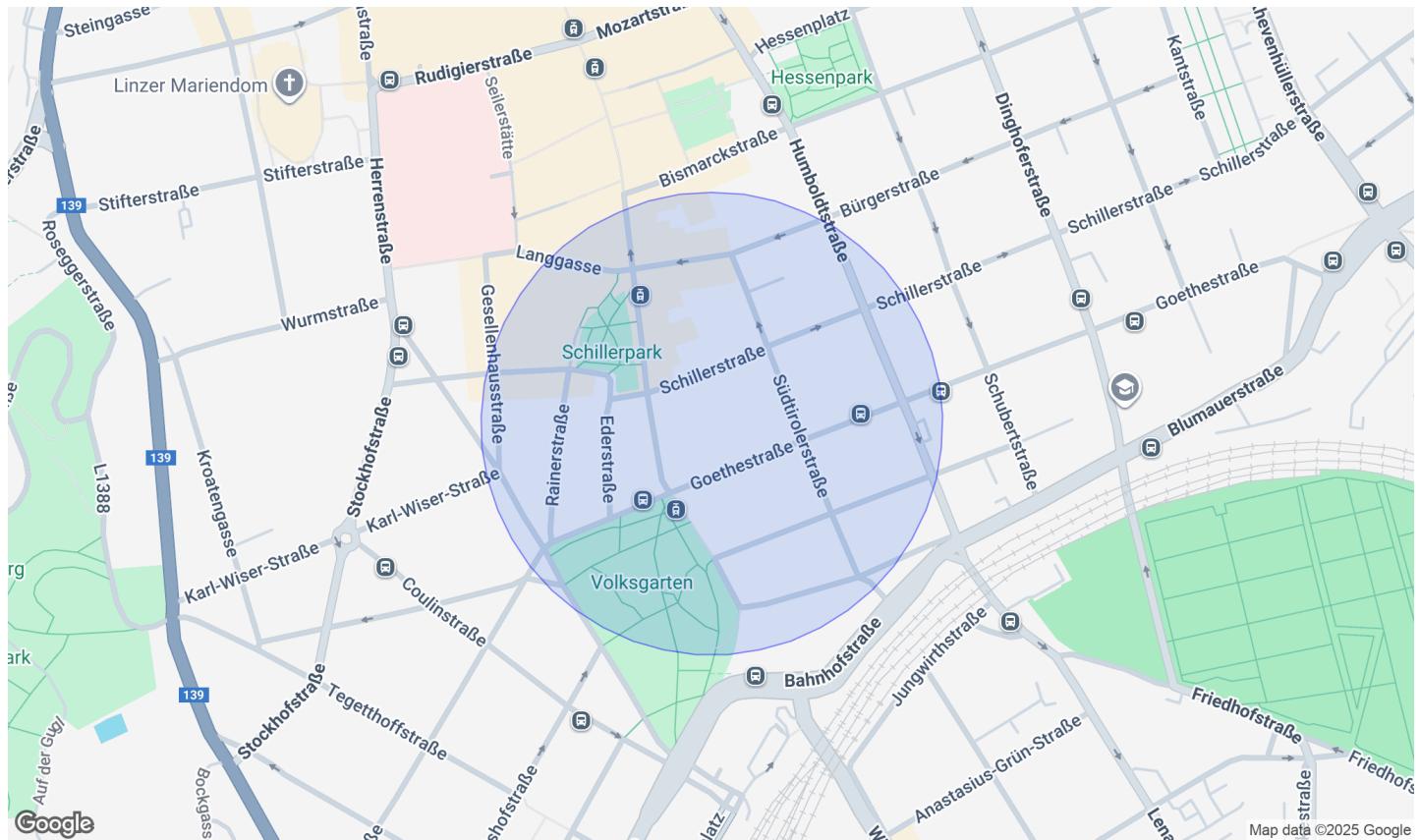
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4020 LINZ



# LAGE

ADRESSE: 4020 LINZ



Map data ©2025 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

