

## Altbau-Juwel im 2. OG in Linz



**Objektnummer: 6244/131**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brucknerstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 62,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	245.850,00 €
Betriebskosten:	177,88 €
USt.:	17,79 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten excl. Heizung und Strom

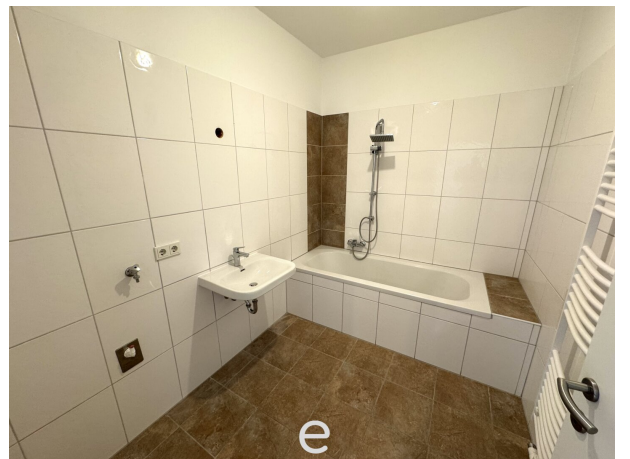
### Provisionsangabe:

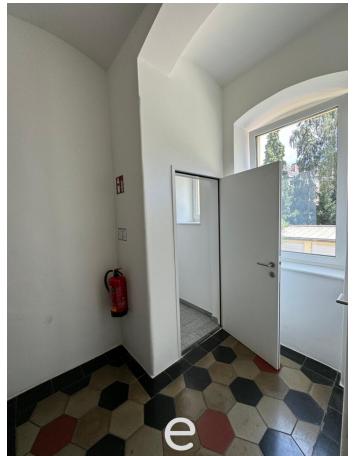
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

















**LEGENDE**

- 01 Vorraum - 4,00 m<sup>2</sup>
- 02 Wohnküche - 24,73 m<sup>2</sup>
- 03 Flur - 5,28 m<sup>2</sup>
- 04 Abst. - 2,42 m<sup>2</sup>
- 05 Zimmer - 11,90 m<sup>2</sup>
- 06 Zimmer - 10,85 m<sup>2</sup>
- 07 Bad - 5,96 m<sup>2</sup>
- 08 WC - 2,10 m<sup>2</sup>
- 09 Balkon - 5,88 m<sup>2</sup>

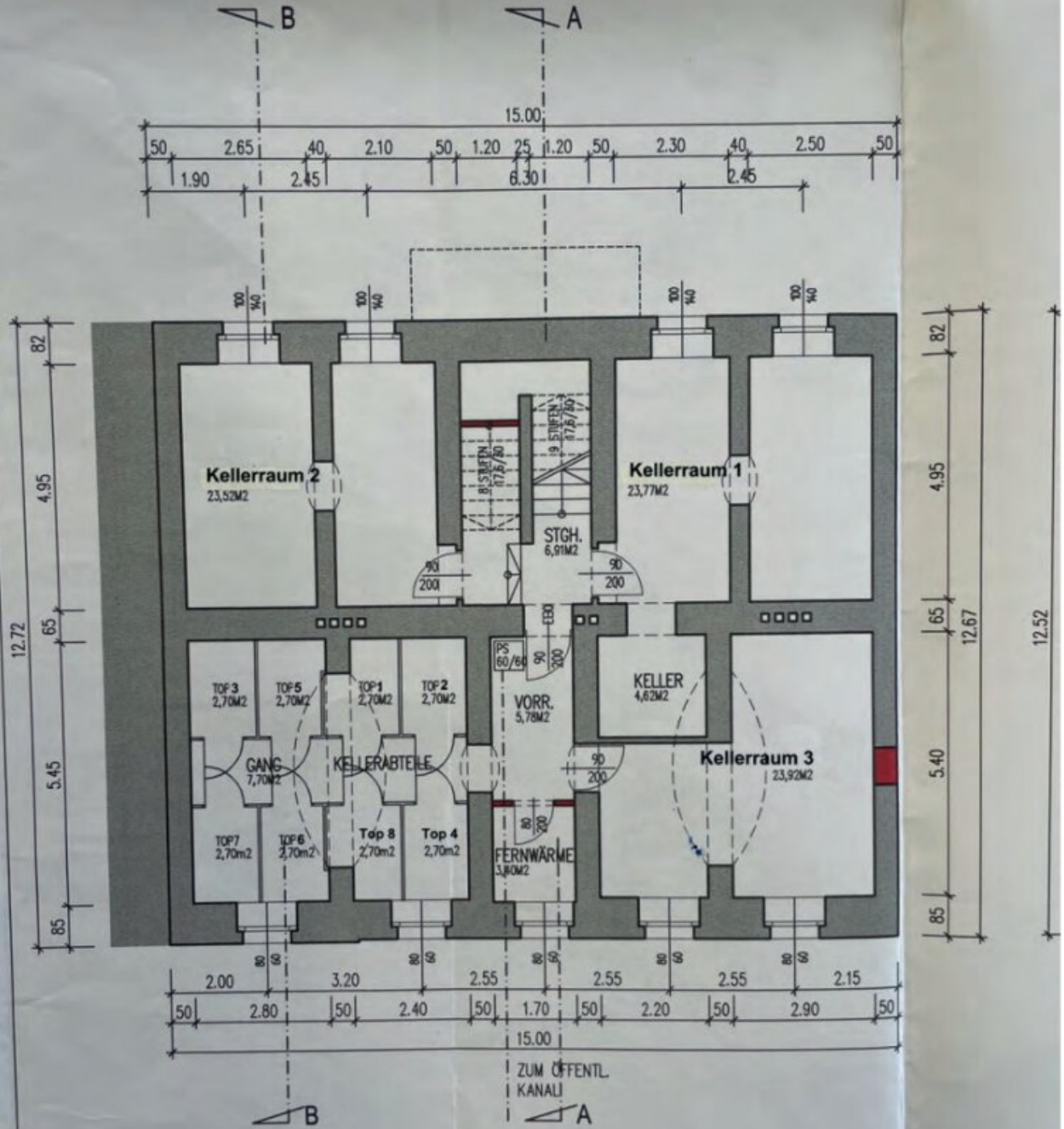
e

## Lageplan, Außenanlagen



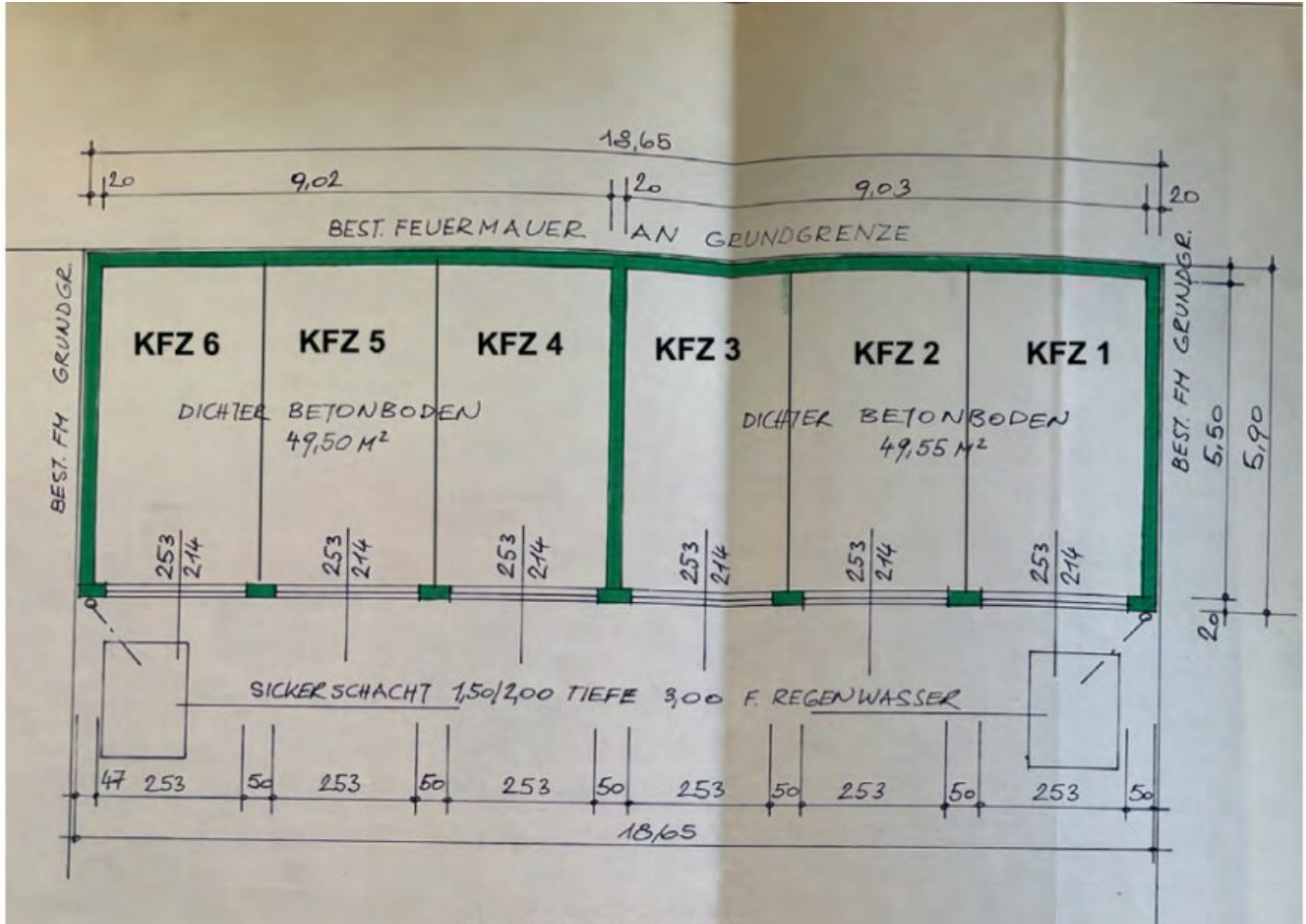


# SCHNITT A-A



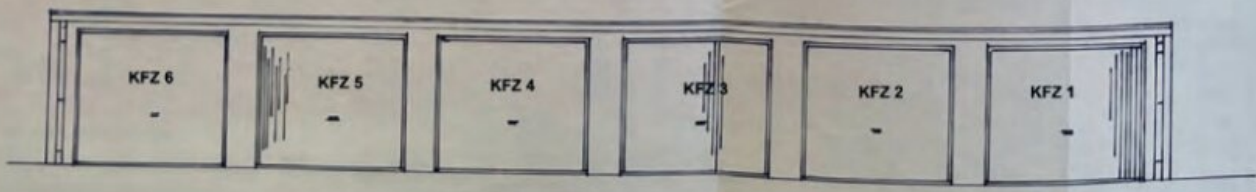
## KELLERGESCHOSS

e



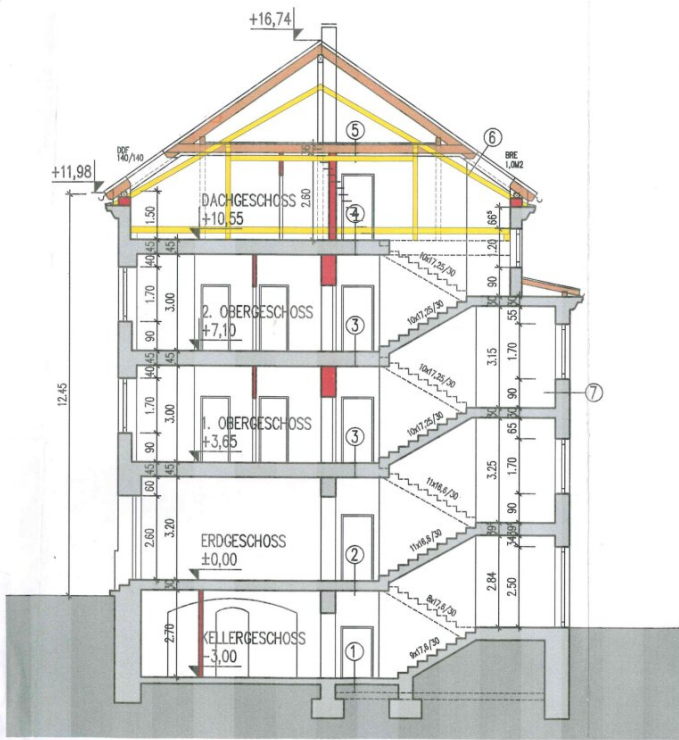
### GRUNDRISS

MAUERWERK AUS BETONFÜLLSTEIN + B225



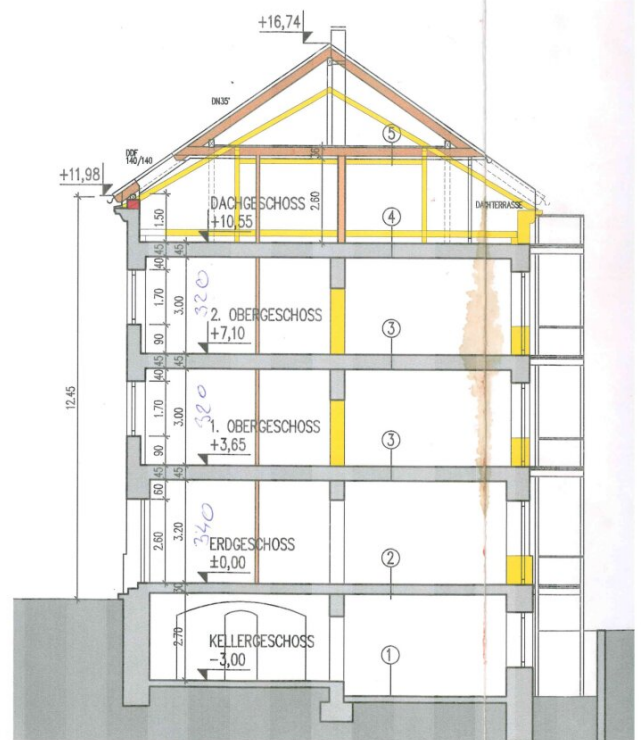
### ANSICHT



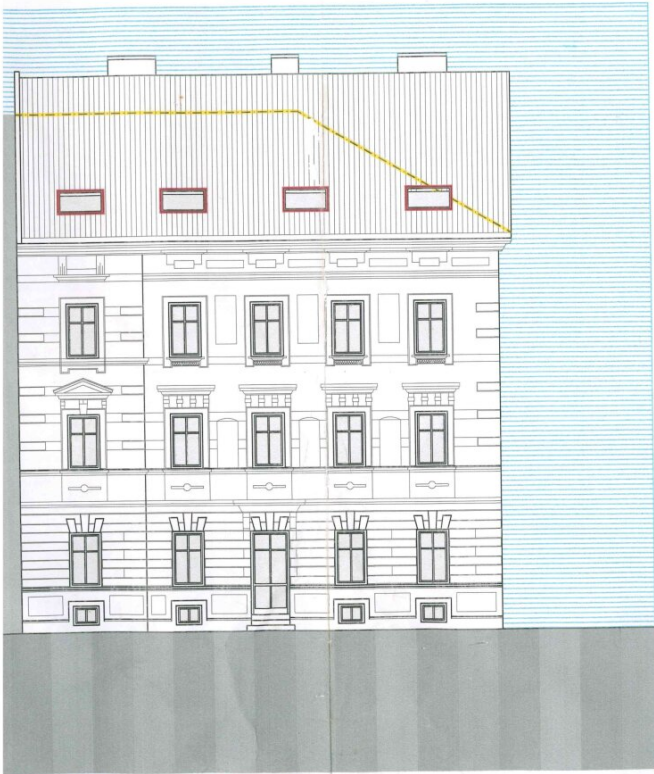


SCHNITT A-A

e

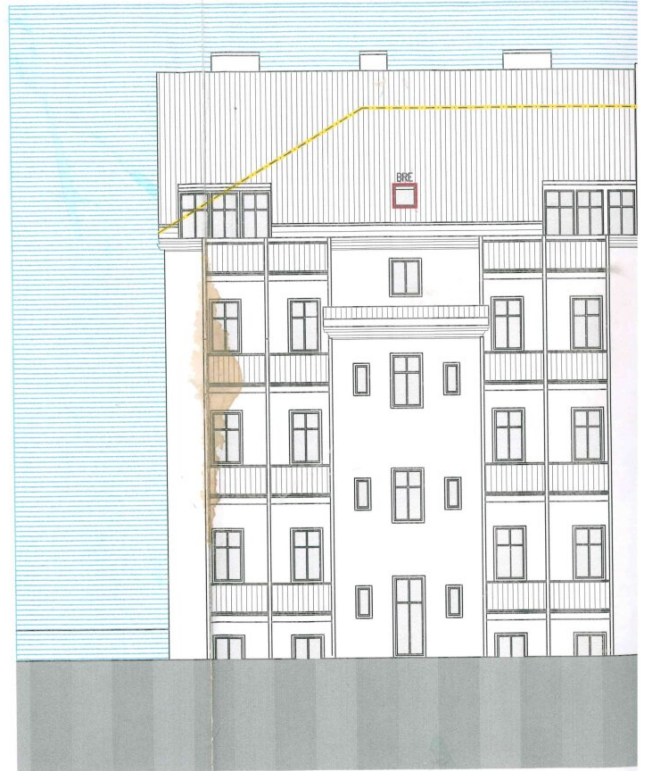


SCHNITT B-B



WESTANSICHT

e



OSTANSICHT

## Objektbeschreibung

### Charmantes Wohnen im klassischen Altbau-Stil

Das Objekt umfasst ein **viergeschossiges Wohngebäude mit insgesamt 8 Wohneinheiten** sowie ein separates **eingeschossiges Garagengebäude mit 6 überdachten Stellplätzen**.

Der Innenhof bietet eine komfortable Zufahrt zu den Garagen, zusätzlich stehen **5 PKW-Freistellplätze** sowie **zwei Eigengärten** zur Verfügung. Weitere **zwei Eigengärten** befinden sich vor dem Wohngebäude und unterstreichen den attraktiven Freiraumcharakter der Liegenschaft. Jede Wohnung verfügt über einen **Balkon**, mindestens **einen Abstellraum** sowie ein **eigenes Kellerabteil**. Die **Erdgeschosswohnungen** bieten zusätzlich **ein bis zwei private Eigengärten**.

Die Beheizung sämtlicher Einheiten erfolgt mittels **Fernwärme**. Großzügige Fensterflächen sorgen für **helle, lichtdurchflutete Wohnräume**, während der **klassische Altbaucharakter mit hohen Raumhöhen** ein besonderes Wohnambiente schafft.

### Renovierte Altbauwohnung mit Flair

Diese **stilvolle 3-Zimmer-Wohnung (TOP 5)** mit einer Wohnfläche von ca. **67,2 m<sup>2</sup>** befindet sich in der **Brucknerstraße 27 in Linz** im **2. Obergeschoss (ohne Lift)** eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses mit lediglich **8 Wohneinheiten**.

Die Wohnung überzeugt durch eine **gelungene Raumaufteilung** und den besonderen Charme des Altbaus mit **großzügigen Raumhöhen** und lichtdurchfluteten Wohnbereichen.

Der Grundriss umfasst ein Wohn-/Koch-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Diele, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.

**Im Kaufpreis bereits inkludiert** sind eine **offene Wohnküche**, ein **zugeordnetes Kellerabteil**, ein **zusätzlicher Abstellraum im Stiegenhaus** sowie ein **überdachter Balkon**.

Die Wohnung wurde **aktuell renoviert**: Böden geschliffen, neue Sockelleisten angebracht, frisch ausgemalt, neues WC installiert sowie Fenster und Türen neu eingestellt.

Für zusätzlichen Komfort stehen Garagen- und PKW-Stellplätze zur Verfügung. Ein Teil der Garagen ist bereits vergeben, aktuell sind noch mehrere Garagenplätze sowie ein Freistellplatz im Innenhof verfügbar.

**Sie möchten eine Garage oder einen PKW-Stellplatz dazu erwerben - kein Problem, es sind noch 4 neue Garagen und 1 Stellplatz im Innenhof verfügbar!**

- Garage KFZ 1 und 4 mit 16,5m<sup>2</sup> >> verkauft!
- **Garage KFZ 2, 3, 5 und 6 mit jeweils 16,5m<sup>2</sup> noch verfügbar >> Preis jeweils € 23.925,-**
- Stellplatz im Freien KFZ 8, 9, 10 und 11 >> verkauft!
- **Stellplatz im Freien KFZ 7 mit 13m<sup>2</sup> noch verfügbar >> Preis € 10.400,-**

Ausreichende Besucherparkplätze befinden sich vor dem Gebäude.

**Auch zusätzliche großzügige Kellerräume können bei Bedarf erworben werden und bieten viel Stauraum.**

Kellerraum Nr. 1 mit rd. 28,39m<sup>2</sup> um € 25.550,- / Kellerraum Nr. 2 mit rd. 23,52m<sup>2</sup> um € 21.168,- / Kellerraum Nr. 3 mit rd. 23,92m<sup>2</sup> um € 21.528,-

Die Lage überzeugt durch eine **hervorragende Infrastruktur**: Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn und Bus) sind fußläufig erreichbar, ein **Nahversorger/Billa** befindet sich gleich ums Eck. Kindergärten, Schulen sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ich freue mich auf Ihr Interesse und stehen für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung!

***Ihr Oliver Gassenbauer, Tel: [0699/10639105](tel:069910639105)***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <750m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap