

## Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Top-Lage



**Objektnummer: 4466**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	70,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

# √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



# √KVB IMMOBILIEN



## √KVB IMMOBILIEN



## √KVB IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohngegend rund um Linz. Mit einer Nutzfläche von **70,07 m<sup>2</sup>** (inkl. Loggia) bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept, das modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet.

### Highlights der Wohnung:

- **Helle, gut geschnittene Räume** mit optimaler Raumaufteilung
- **Großzügige Loggia (6,03 m<sup>2</sup>)** für entspannte Stunden im Freien
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Moderne Ausstattung** und gepflegter Zustand

Die Wohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt.

### Betriebskosten Wohnung:

Euro 225,98 laut Betriebskostenabrechnung vom 08.05.2024

Lt. Hausverwaltung vom 06. März 2025:

- Stand vom Sanierungsdarlehen.
  - Sanierungsdarlehen Volksbank: Darlehensrest nach Fälligkeit 31.12.2024 in Höhe von € 374,34 besteht. Das Darlehen läuft am 31.12.2025 aus.

- Information zum aktuellen Stand der Rücklagen (Achtung, wenn mehrere Darlehen bitte alles anführen)
  - Die Rücklage beläuft sich aktuell auf € **39.741,84**
  - Information zu evt. geplanten Sanierungsmaßnahmen oder ggf. größeren Reparaturen
    - Zur Zeit nichts geplant

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!

**Verkaufspreis:**

Euro 139.000 -

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Berater der VKB-Bank

**Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

**Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft

bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap