

Exklusive 2-Zimmer-Architektenwohnung in TOP-Lage, neben LUX-Tower – 270m zum Hauptbahnhof



Objektnummer: 7056/149

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,46 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
USt.:	18,00 €
Provisionsangabe:	

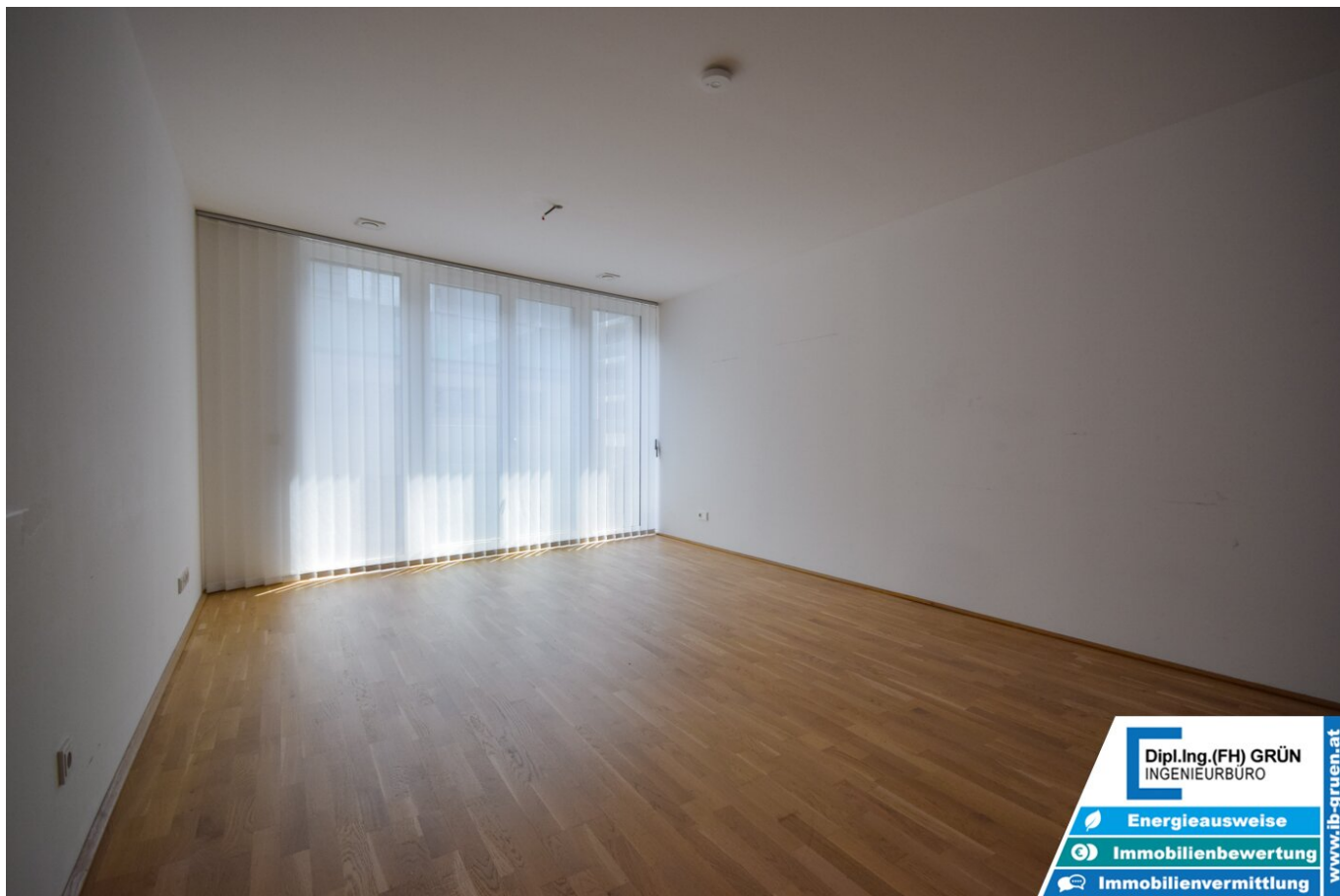
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

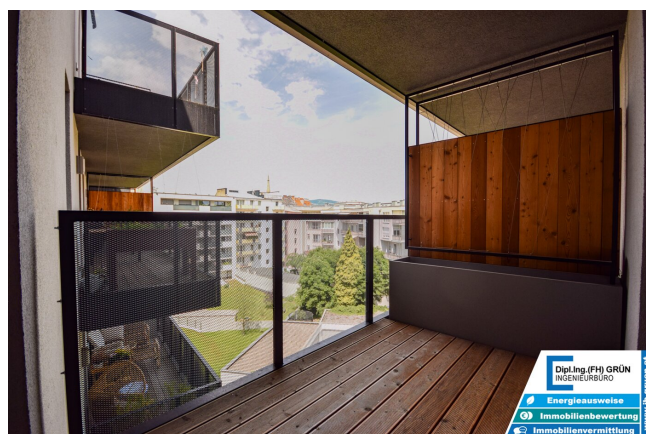
Ihr Ansprechpartner

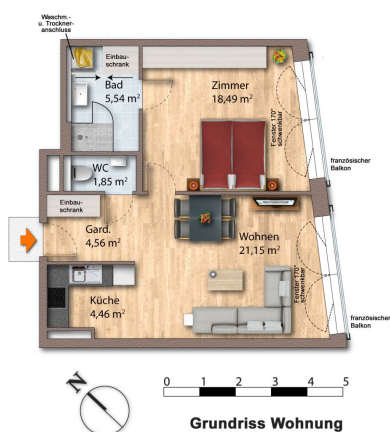


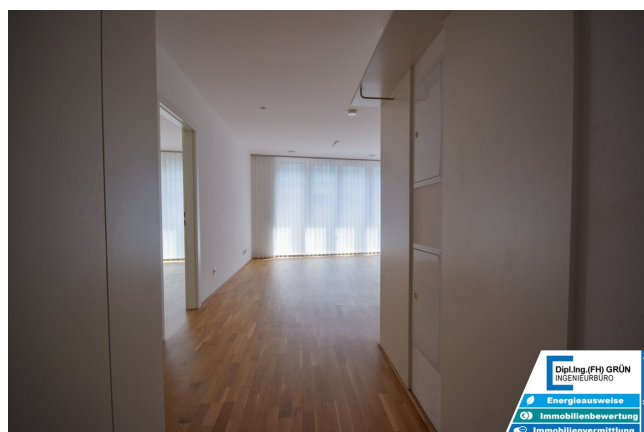
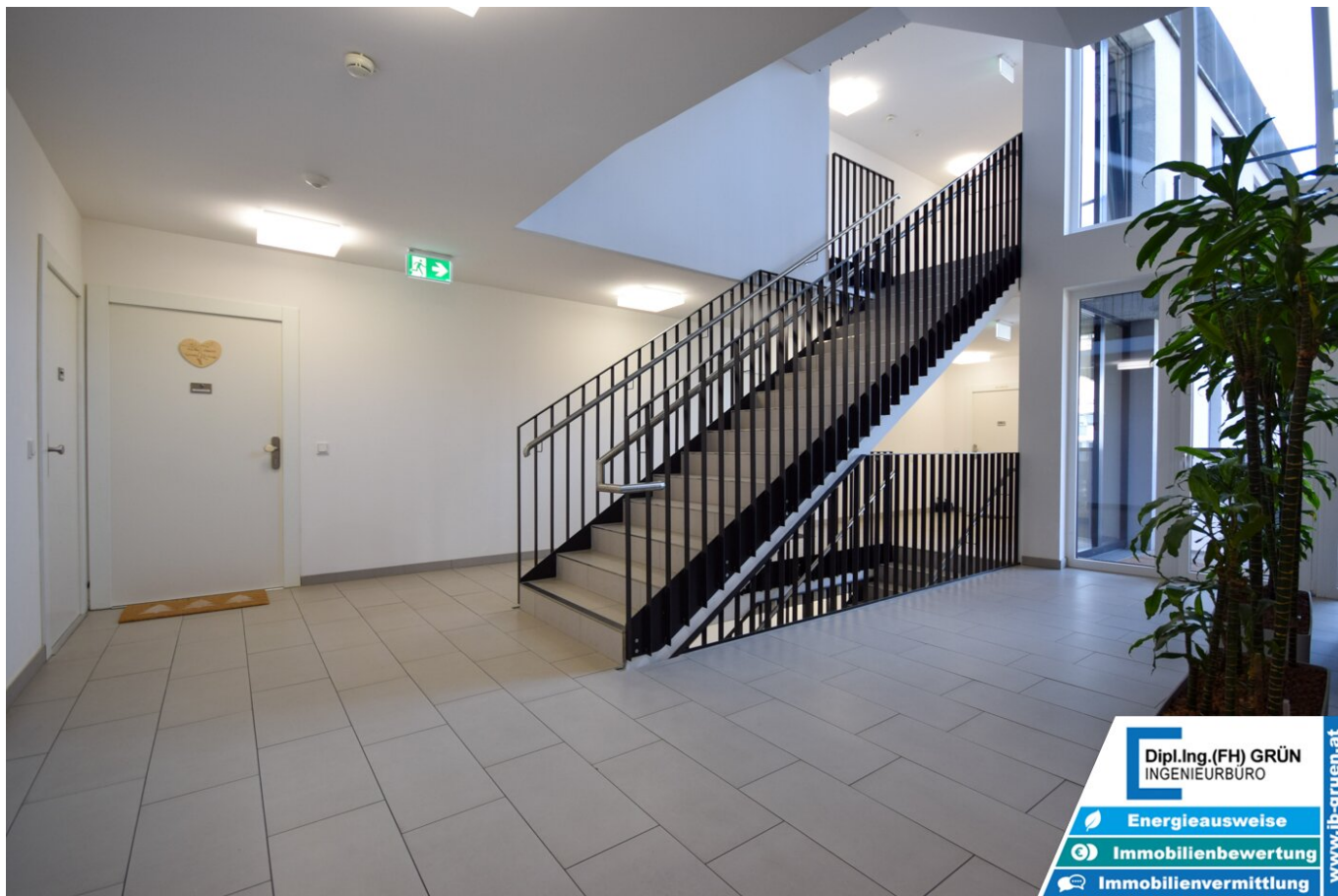
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

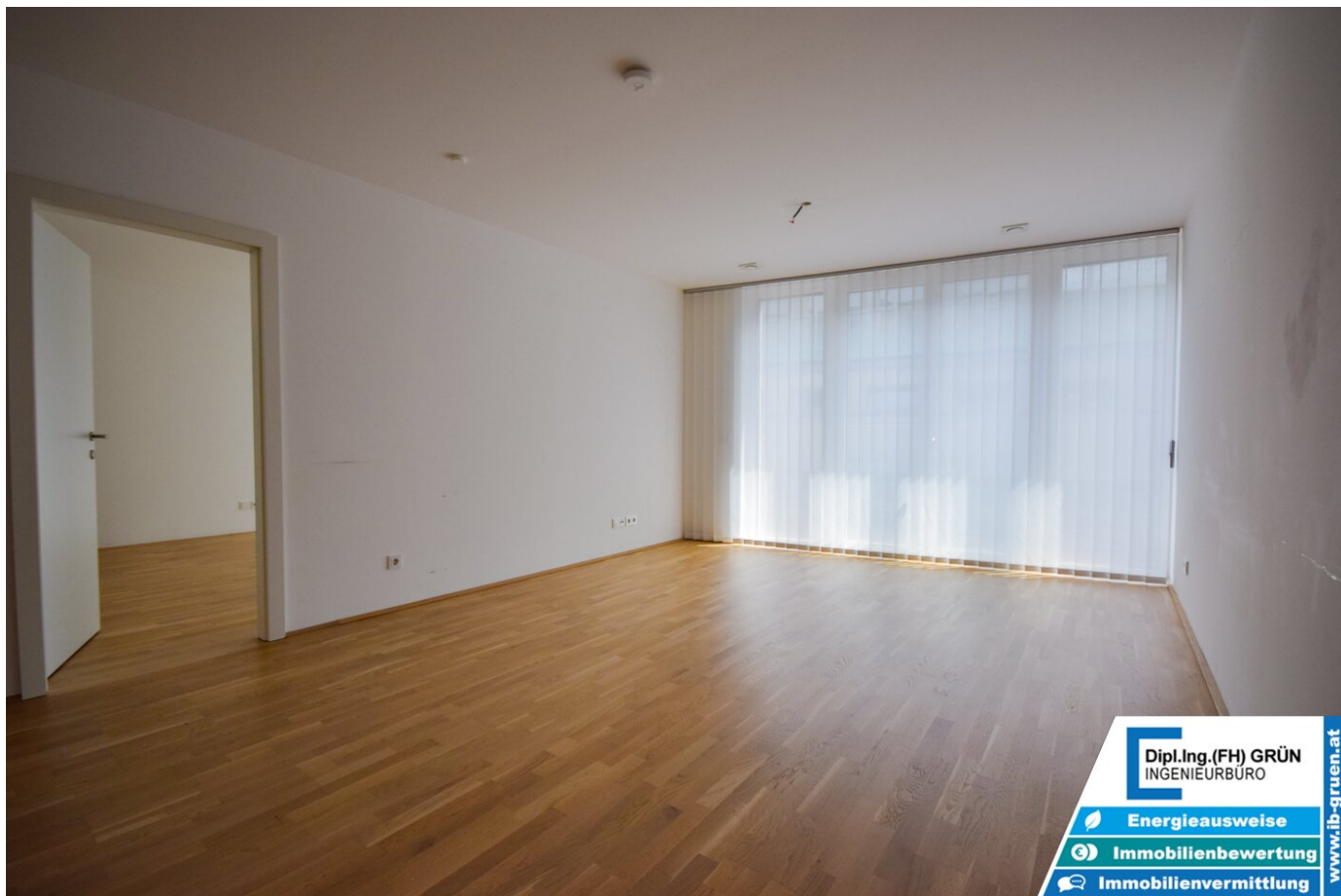
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden



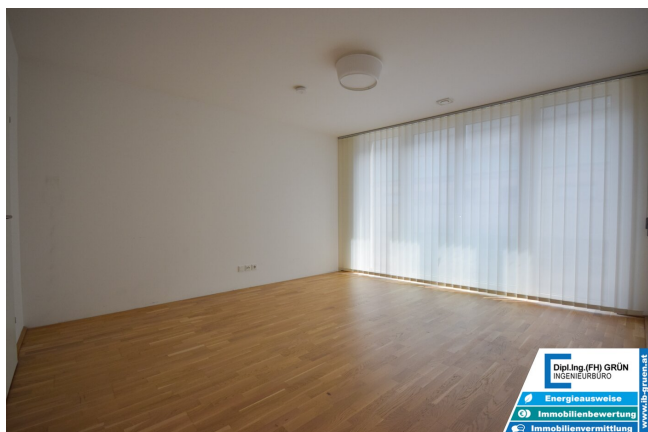


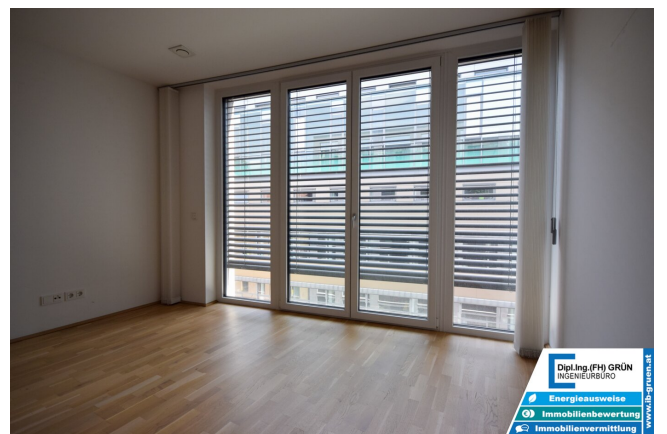
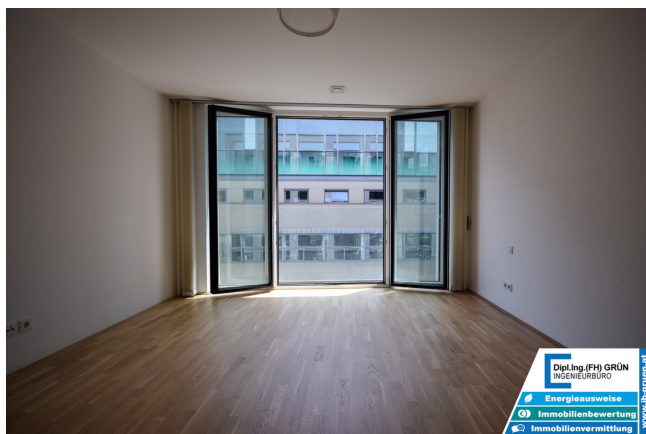


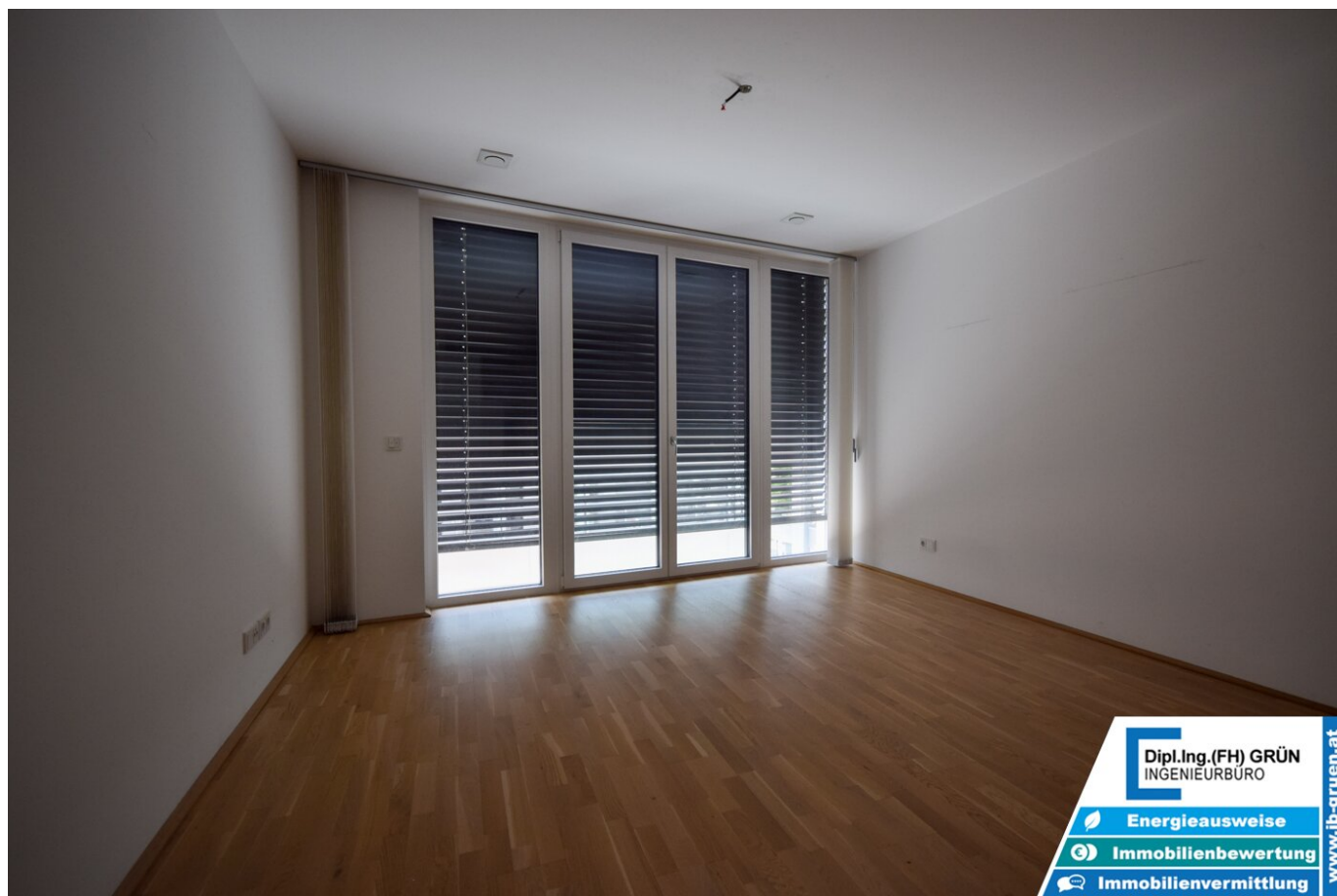








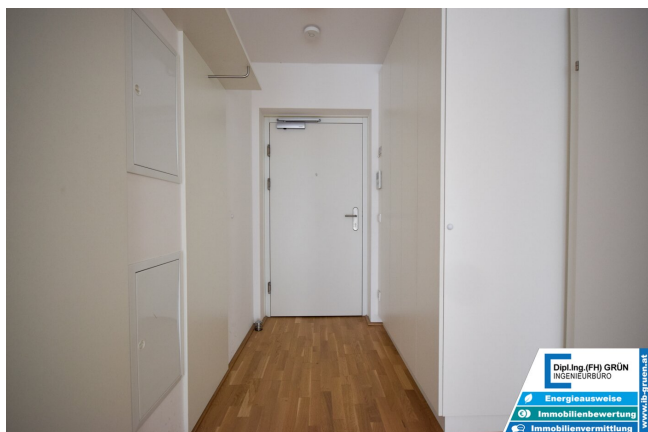


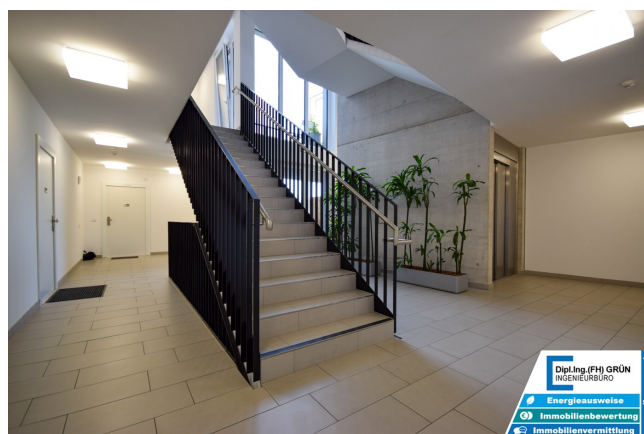


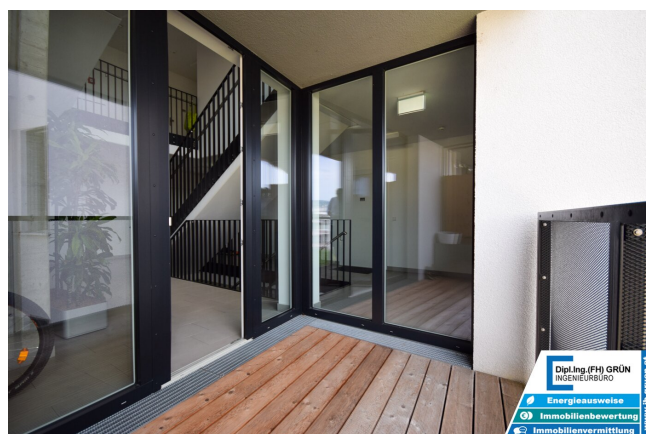
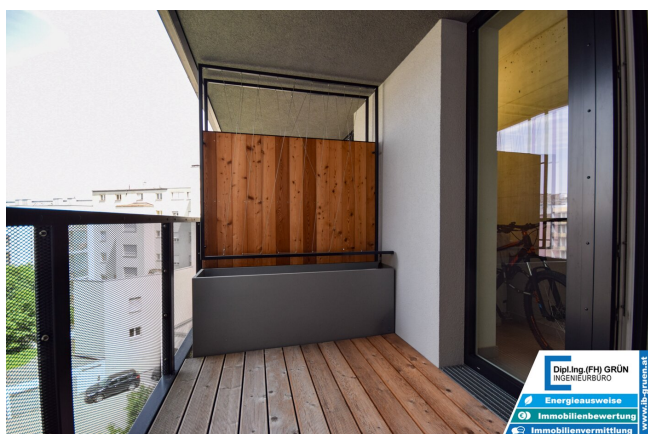


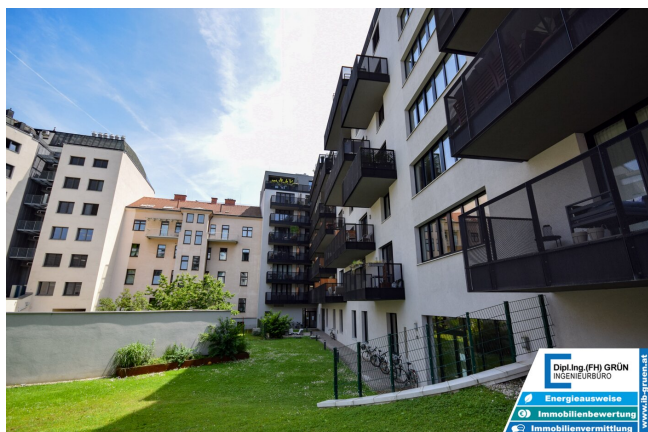




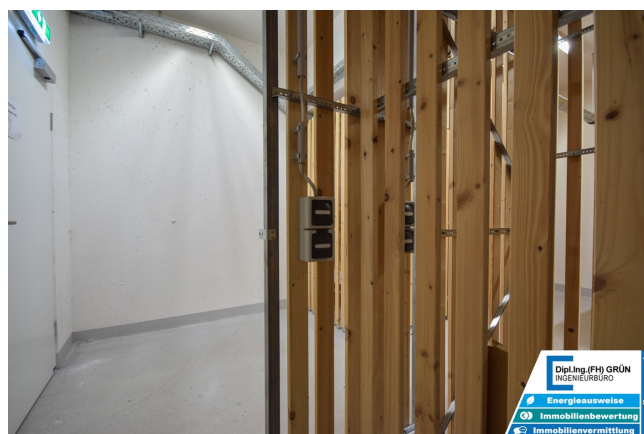
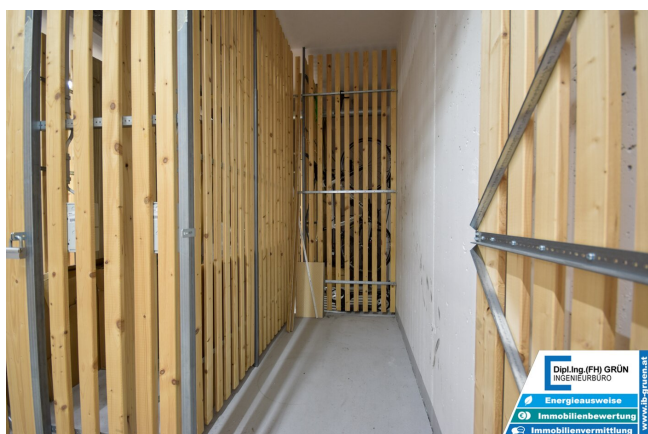
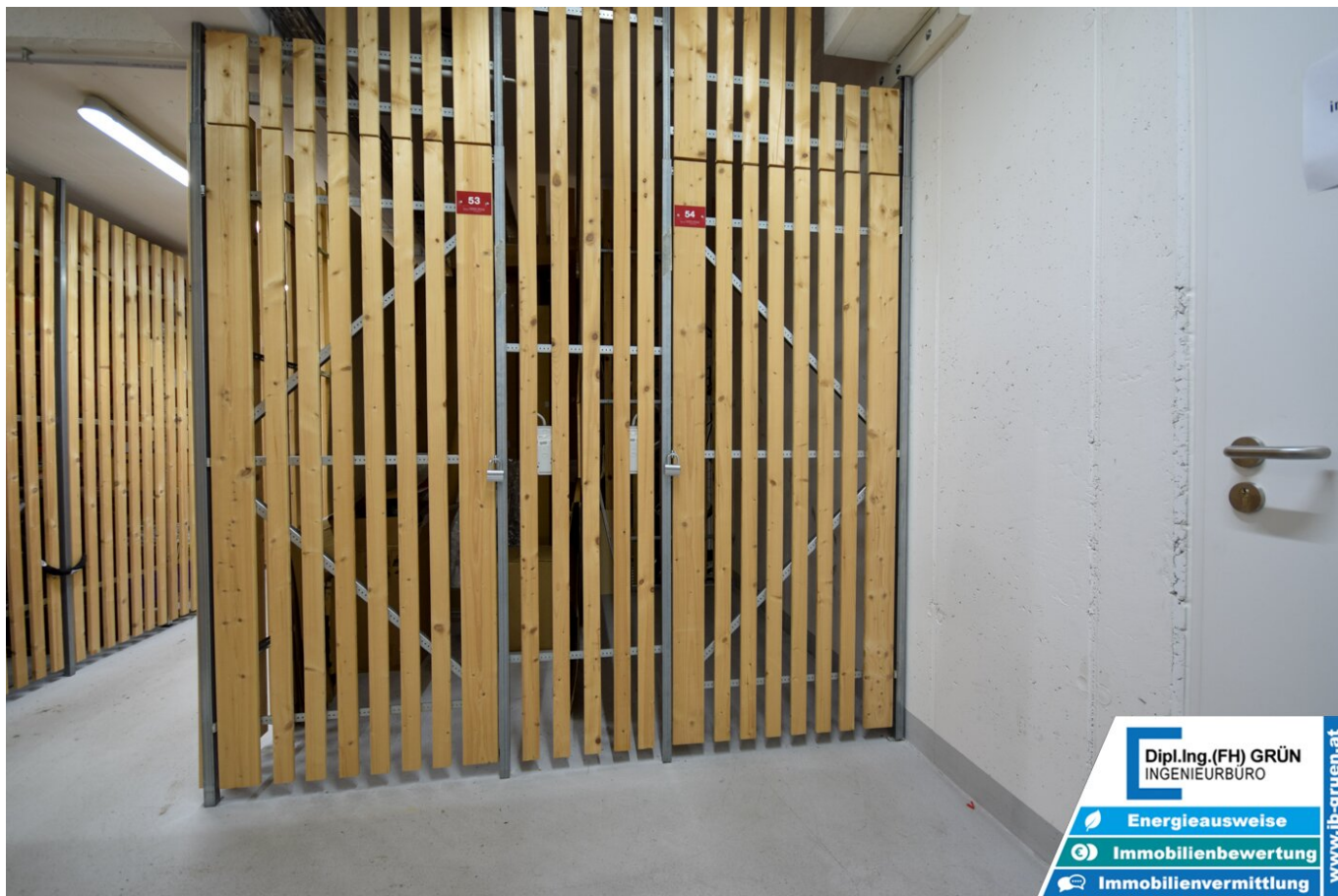






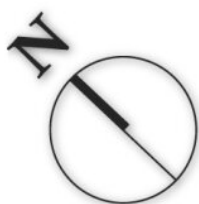
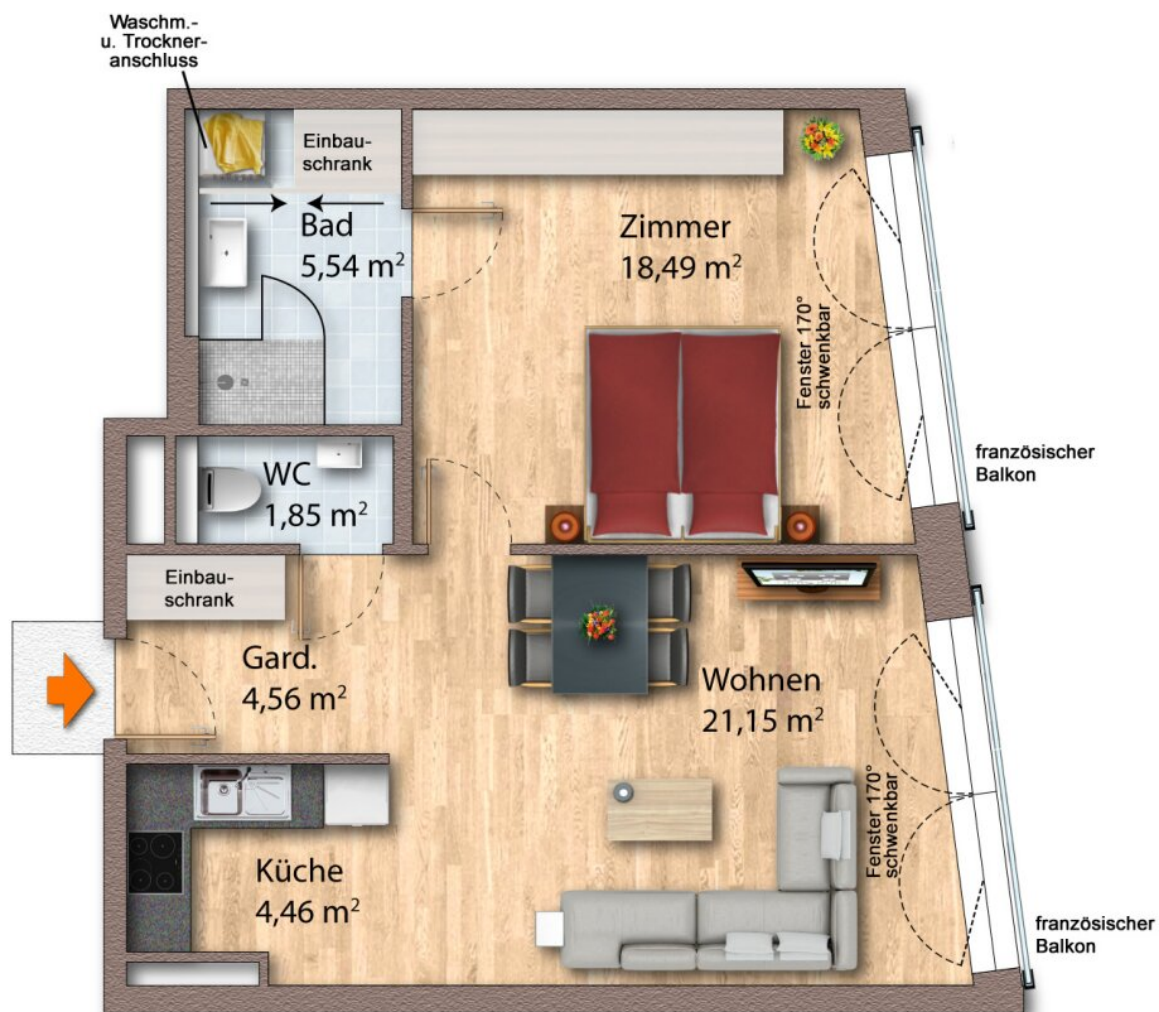












Grundriss Wohnung

Objektbeschreibung

Diese sehr helle und moderne **2-Zimmer-Wohnung** im **5. Obergeschoss** eines hochwertigen **Architektenbaus** aus dem Jahr **2017** lässt keine Wünsche offen.

Wohnfläche: 56 m² mit optimaler Raumaufteilung

Fenster: Großflächige, raumhohe Fenster mit **französischem Balkon** in beiden Zimmern

Ausblick: Freier Blick auf den **LUX Tower** und in Richtung **Volksgarten**

Ausrichtung: Zur ruhigen **Weingartshofstraße**

Ausstattung:

- Elektrische Jalousien
- Zentrale Wohnraumlüftung
- Einbauküche mit großem Kühlschrank
- Modernes Bad und separates WC
- Barrierefreier Zugang mit Lift
- Heizung über Fernwärme mit niedrigen Betriebskosten
- Einbauschränk vom Tischler in Badezimmer und im Eingangsbereich
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner

Gemeinschaft und Ausstattung

Das Gebäude überzeugt durch seine **hochwertige Bauweise**, die sich nicht nur in der Optik, sondern auch in den **besonders großzügigen Allgemeinflächen** widerspiegelt:

- **Repräsentativer Eingangsbereich**
- **Helle, breite Treppenhäuser**
- **Großer Fahrradraum**, stufenlos erreichbar über Lift oder Tiefgarage
- **Zweistöckige Tiefgarage**, mit regelmäßig verfügbaren Stellplätzen zur Miete
- **Ruhiger Gemeinschaftsgarten** mit **gemütlicher Feuerstelle**
- **Absperrbarer Gemeinschaftsbalkon (Loggia)** zur exklusiven Nutzung durch nur zwei Parteien

Fazit

Diese Wohnung vereint:

- **Erstklassige Bauqualität**
- **Technisch neuwertigen Standard**
- **Ruhige Lage mitten in der Stadt**
- **Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten**
- **Beste Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allem, was das Leben angenehm macht**

Ein ideales Zuhause für Menschen, die städtisches Leben mit Ruhe, Stil und Qualität verbinden möchten.

Jetzt Besichtigung vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap