

Ihr neues Familiennest: Balkon, Lift & Nähe zu Schulen!



Objektnummer: 5420/6576

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,28 m ²
Nutzfläche:	121,70 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,33 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	179,49 €
Heizkosten:	83,73 €
USt.:	33,55 €
Provisionsangabe:	

12.924,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerhard Pfeiffer





RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

Objektbeschreibung

Viel Platz für die ganze Familie! 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Lift und Top-Lage in Linz

In der familienfreundlichen Gegend im Süden von Linz wartet Ihr neues Zuhause auf Sie! Diese helle 4-Zimmer-Wohnung im 4. Stock bietet mit **115 m² Wohnfläche** und einer **Loggia/Balkon** alles, was das Familienleben angenehm macht – vom Aufzug bis zum eigenen Stellplatz.

? **Drei Schlafzimmer**, ein großes Wohnzimmer und eine gemütliche Küche mit Essecke – perfekt für Alltag und Familienzeit

? **Separate Toilette, Abstellraum und Badezimmer mit Fenster & Badewanne** – durchdacht geplant für Familienbedürfnisse

? **Zwei Kinderzimmer** lassen sich auf Wunsch zu einem großen Spiel-/Schlafzimmer verbinden

? **Lift, Kellerabteil, Stellplatz** und eine ruhige Nachbarschaft mit viel Grün

? **Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte** ganz in der Nähe – alles bequem erreichbar

? **2022 generalsaniertes Gebäude inkl. Balkonmodernisierung** – Sie profitieren von zeitgemäßem Wohnkomfort

? Die Wohnung wird **möbliert übergeben** – ideal für einen unkomplizierten Start

? **Bezugsfrei ab Juni 2026**, derzeit noch vermietet – bei Wunsch können die Mieter übernommen werden

Ob als künftiges Eigenheim oder Anlage mit späterem Eigennutz – diese Wohnung ist eine Investition in Ihre Familienzukunft.

Kein Exposé kann den **Eindruck vor Ort** ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter **0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit,

Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap