

## **Attraktive Garconniere in Linz-Ebelsberg zu kaufen!**



**Objektnummer: 5950/4317**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	37,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 49,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	99.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,28 €
<b>USt.:</b>	12,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00











# Objektbeschreibung

## Attraktive Garconniere in Linz-Ebelsberg zu kaufen!

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Linz-Ebelsberg bietet ein ideales Zuhause für Singles oder eine interessante Option für Anleger. Die ca. 37,42 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über eine clever aufgeteilte Raumstruktur: ein einladender Vorraum führt in das helle Wohn-Schlafzimmer, das trotz kompakter Größe vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Küche ist separat gelegen und funktional ausgestattet – ideal für den Alltag. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein WC. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet praktischen Stauraum. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Lift, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

## Raumaufteilung

Vorraum - Badezimmer mit WC - Wohn-/Schlafzimmer - Abstellraum - Keller

## Lage

Die Wohnung verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit exzellenter Infrastruktur. Straßenbahn (Linie 2) und Buslinie 11 sind direkt erreichbar. Nur wenige Gehminuten entfernt wurde im Frühling 2025 das neue Primärversorgungszentrum Linz-Süd eröffnet – mit Ärztezentrum, Therapieangeboten und Apotheke. Eine ideale Lage für Wohnen, Pendeln und Wohlfühlen.

## Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 39 83 462 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.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap