

**Exklusive Dachgeschosswohnung mit Terrasse,  
Wintergarten & hochwertiger Ausstattung – 4040 Linz,  
Leopold-Figl-Straße 36, Top A 4 2**



**Objektnummer: 338**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Figl-Straße 36
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,16 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	122,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,19 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	160,36 €
Heizkosten:	50,82 €
USt.:	27,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schwarzl















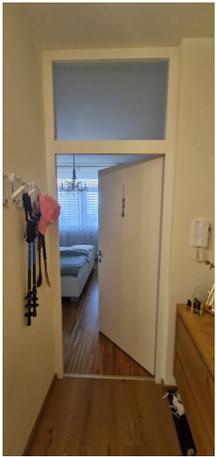










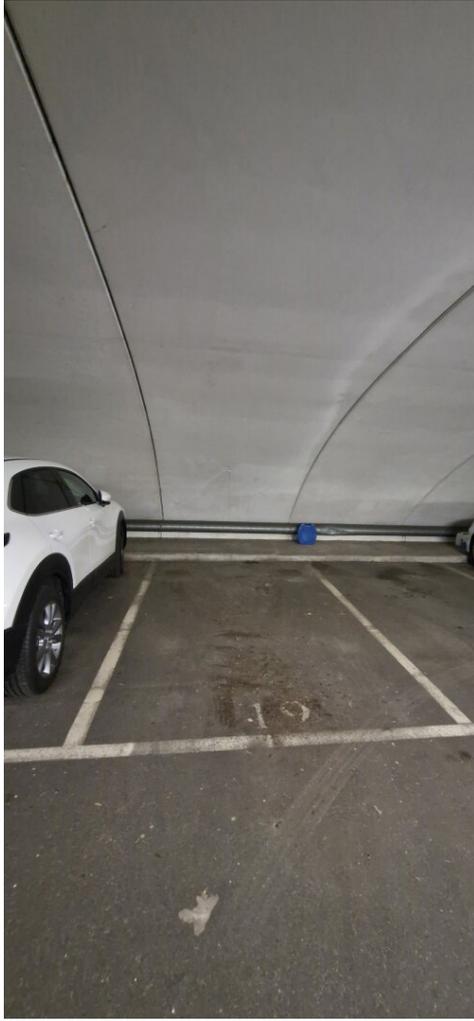




















# Objektbeschreibung

## Exklusive Dachgeschosswohnung mit Terrasse, Wintergarten & hochwertiger Ausstattung – 4040 Linz, Leopold-Figl-Straße 36, Top A 4 2

Diese besondere Dachgeschosswohnung in einer der beliebtesten Lagen von Linz-Urfahr bietet auf rund **77 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein außergewöhnliches Wohnambiente. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch exklusive Ausstattungsdetails und die perfekte Kombination aus Ruhe und Stadtnähe.

### Highlights der Wohnung:

- ca. **77 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- großzügige **südwestseitige Terrasse** mit wunderschönem Ausblick und Abendsonne
- heller **Wintergarten** auf der Nordostseite – ideal als erweiterter Wohnraum oder gemütlicher Essbereich
- modernes **Wohn-/Esszimmer** mit über 33 m<sup>2</sup>
- hochwertig ausgestattete **Küche**, modern und funktional
- **Schlafzimmer** mit angrenzendem Bad
- **Bad und WC** komplett neu und hochwertigst von der renommierten Firma *Komfortbad Höglinger* gestaltet
- Ein praktischer **Begehbarer Schrankraum**
- eigenes **Kellerabteil**
- **Tiefgaragenplatz** im Haus

### Lage & Infrastruktur

Die Leopold-Figl-Straße punktet mit einer perfekten Mischung aus **Ruhelage** und **urbaner Anbindung**. Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden von Linz-Urfahr:

- Straßenbahn- und Busstationen sind fußläufig erreichbar

- die **Johannes Kepler Universität Linz** liegt in unmittelbarer Nähe
- Nahversorger, Ärzte, Apotheken und Schulen befinden sich in direkter Umgebung
- Freizeitmöglichkeiten wie **Pleschinger See, Donauradweg und Pöstlingberg** sind schnell erreichbar

### **Fazit:**

Diese Dachgeschosswohnung bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht: **hochwertige Ausstattung, großzügige Außenflächen, herrlicher Ausblick und eine Top-Lage** in Urfahr. Ideal geeignet für Paare oder Singles, die ein stilvolles Zuhause mit urbanem Komfort suchen. Der Lift führt bis in den dritten Stock.

**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://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <400m  
Apotheke <350m  
Krankenhaus <3.050m  
Klinik <3.275m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m  
Schule <300m  
Universität <600m  
Höhere Schule <3.225m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <2.475m

**Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <600m

Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <3.650m

Autobahnanschluss <350m

Flughafen <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap