

## **Moderne, großzügige Gartenwohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz**



**Objektnummer: 7834/257**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	17,28 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,42 €
<b>USt.:</b>	18,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

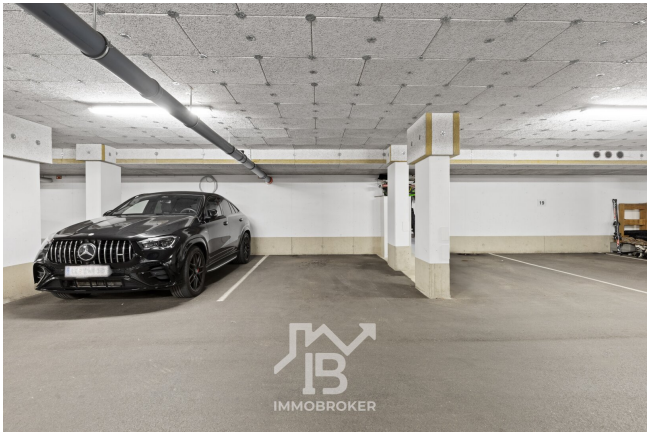
BL Immobilien GmbH



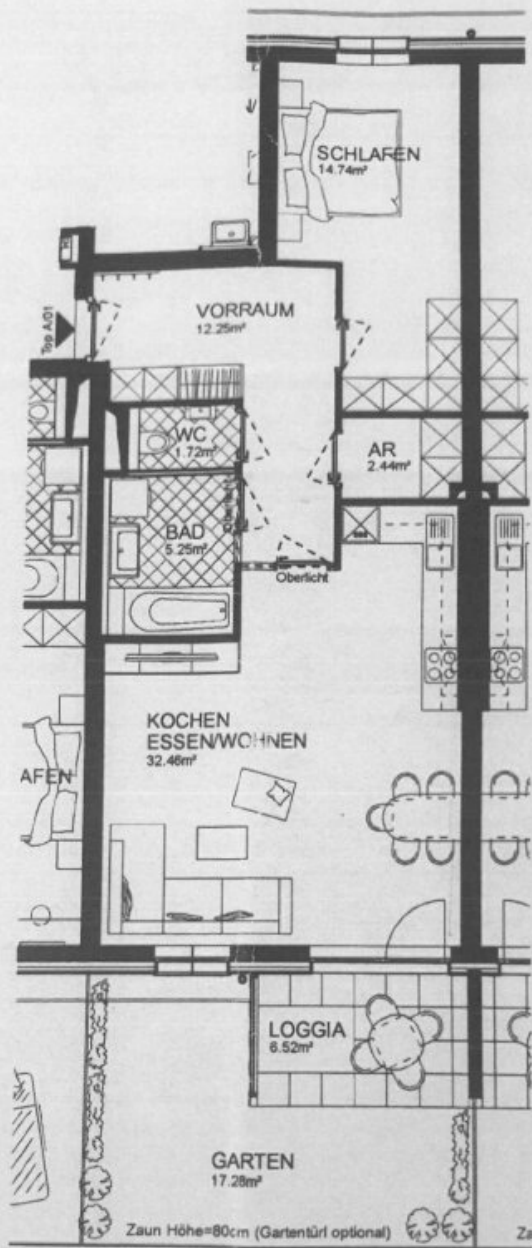














## Objektbeschreibung

Die Wohnung mit ca. **75,33 m² Nutzfläche** (inkl. 6,52m² Loggia) besticht durch ihren **großzügigen Grundriss**, der deutlich mehr Raumgefühl bietet als klassische 2-Zimmer-Wohnungen. Der offene Wohn-Essbereich mit Einbauküche (ca. 32,46 m²) bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Loggia und in den sonnigen **Eigengarten mit ca. 17 m²**, der viel Privatsphäre bietet – perfekt zum Entspannen oder für kleine Gartenprojekte.

Weitere Highlights:

- **Geräumiges Schlafzimmer** (14,74 m²)
- Badezimmer mit Badewanne und Platz für Waschmaschine & Trockner
- Separates Gäste-WC mit eigenem Waschtisch
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- **Parkett- und Fliesenböden**, moderne Ausstattung
- **Fußbodenheizung mit Fernwärme**
- **HWB 27,6 kWh/m²a – Energieklasse B, fGEE 0,77 (A)**

Ein **großer Tiefgaragenstellplatz (15,79 m²)** rundet das Angebot ab – ideal auch für größere Fahrzeuge.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap