

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



Objektnummer: 7834/257

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

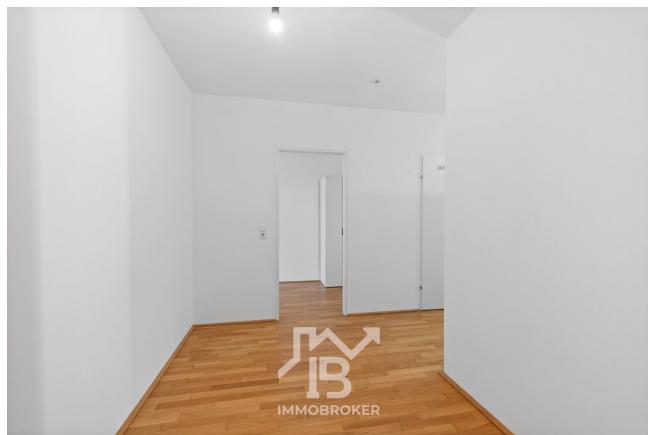


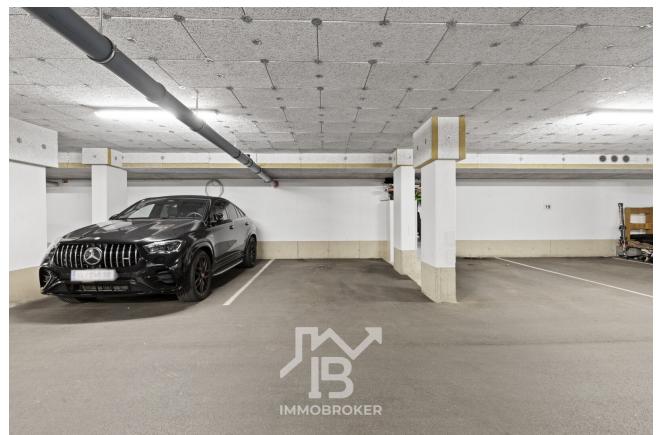
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc

BL Immobroker GmbH

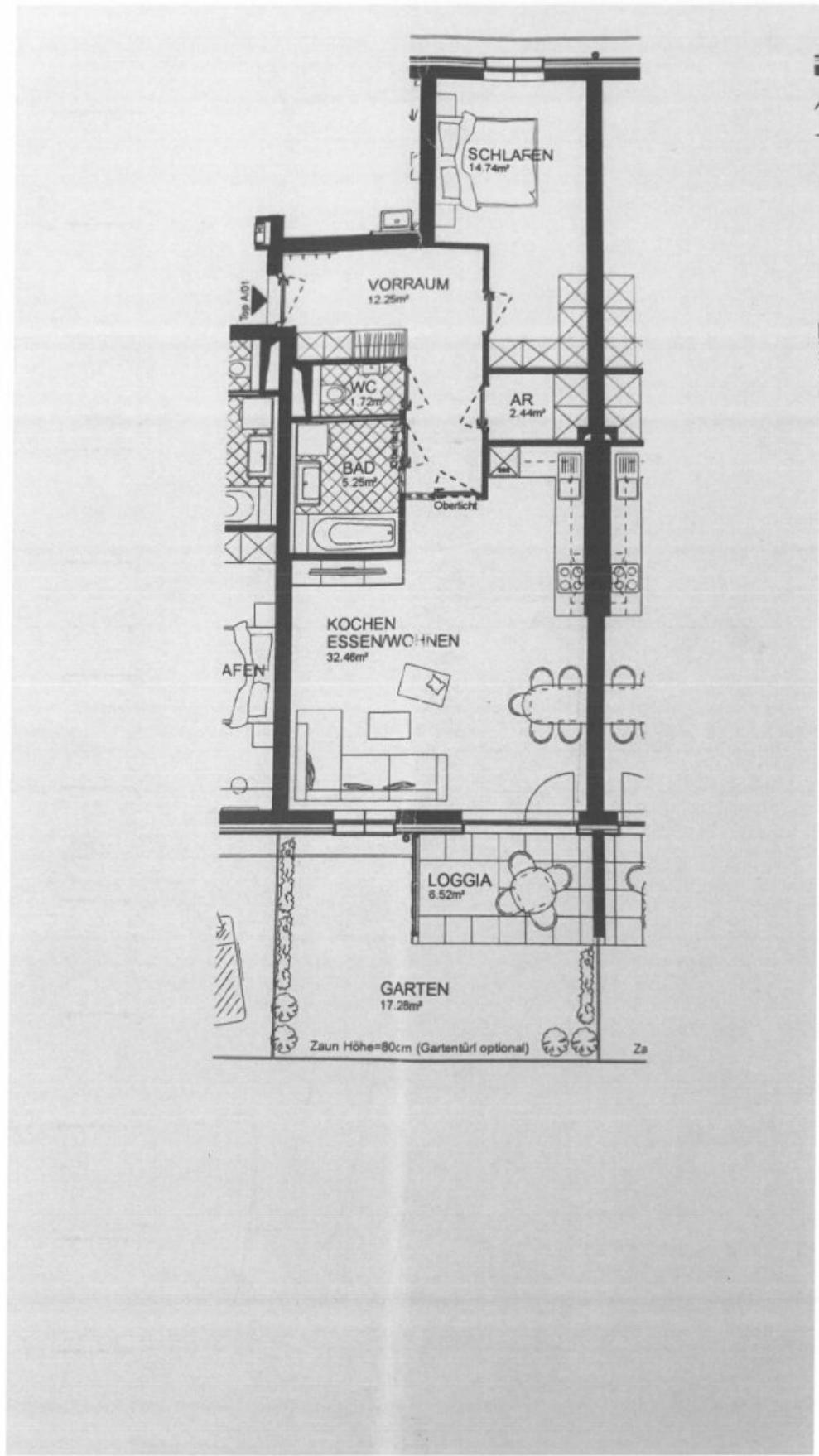












Objektbeschreibung

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