

## **Design trifft Lebensqualität, vollsanierte Wohlfühlwohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 5420/7323**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,82 €
<b>Heizkosten:</b>	103,29 €
<b>USt.:</b>	35,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Antonella Entner**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Linz  
LINZ Promenade, Steingasse 6a





**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](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628

## Objektbeschreibung

**Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.** Schon beim Betreten spürt man: Hier wurde nicht gespart – **hier wurde bewusst investiert.** In Bad, WC, Vorzimmer und Küche wurden exklusive **Fliesen von Villeroy & Boch** verlegt, im Wohnbereich ein edler, **weiß gebeizter Eichenparkett**, der für einen hellen, modernen und zugleich gemütlichen Look sorgt. Die **maßgefertigte Designküche** wurde speziell für diese Wohnung geplant und mit hochwertigen **Miele-Geräten** ausgestattet – sie verbleibt in der Wohnung, ebenso auf Wunsch weiteres Mobiliar. Die Sanitärprodukte stammen von Hansgrohe, die Fenster sind hochwertige Markenfenster aus dem Premiumsegment, und die Wohnung ist mit einer **Sicherheitseingangstüre** ausgestattet. Ein eigenes Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden. Das Haus selbst präsentiert sich äußerst gepflegt, mit einer Hausgemeinschaft, die großen Wert auf Ordnung und Erscheinungsbild legt. 2021 wurde das Gebäude thermisch saniert und an Fernwärme angeschlossen – energieeffizient und nachhaltig. Auch **der Balkon** wurde im Zuge dieser Sanierung generalsaniert zudem wurde hier ebenfalls **auf Maß eine Markise angebracht.**

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und perfekt für Käufer:innen mit Weitblick, die heute in Substanz, Design und Zukunft investieren möchten. Eine Immobilie, bei der wirklich an alles gedacht wurde – **hochwertig, stilvoll und bis ins Detail durchdacht.**

Kontaktieren Sie mich noch heute, ich freue mich auf Ihren Anruf unter [0676 3803090](tel:06763803090), Antonella Entner BA LLM, Roderick Scherer Immobilien Linz.

**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.**

Hinweis: Dieses Inserat enthält KI-generierte Inhalte.

**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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap