

4-Zimmer Wohnung in Toplage auf der Gugl



Objektnummer: 311027

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tauberweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,30 m ²
Nutzfläche:	121,61 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	C 55,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	331,50 €
USt.:	33,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28



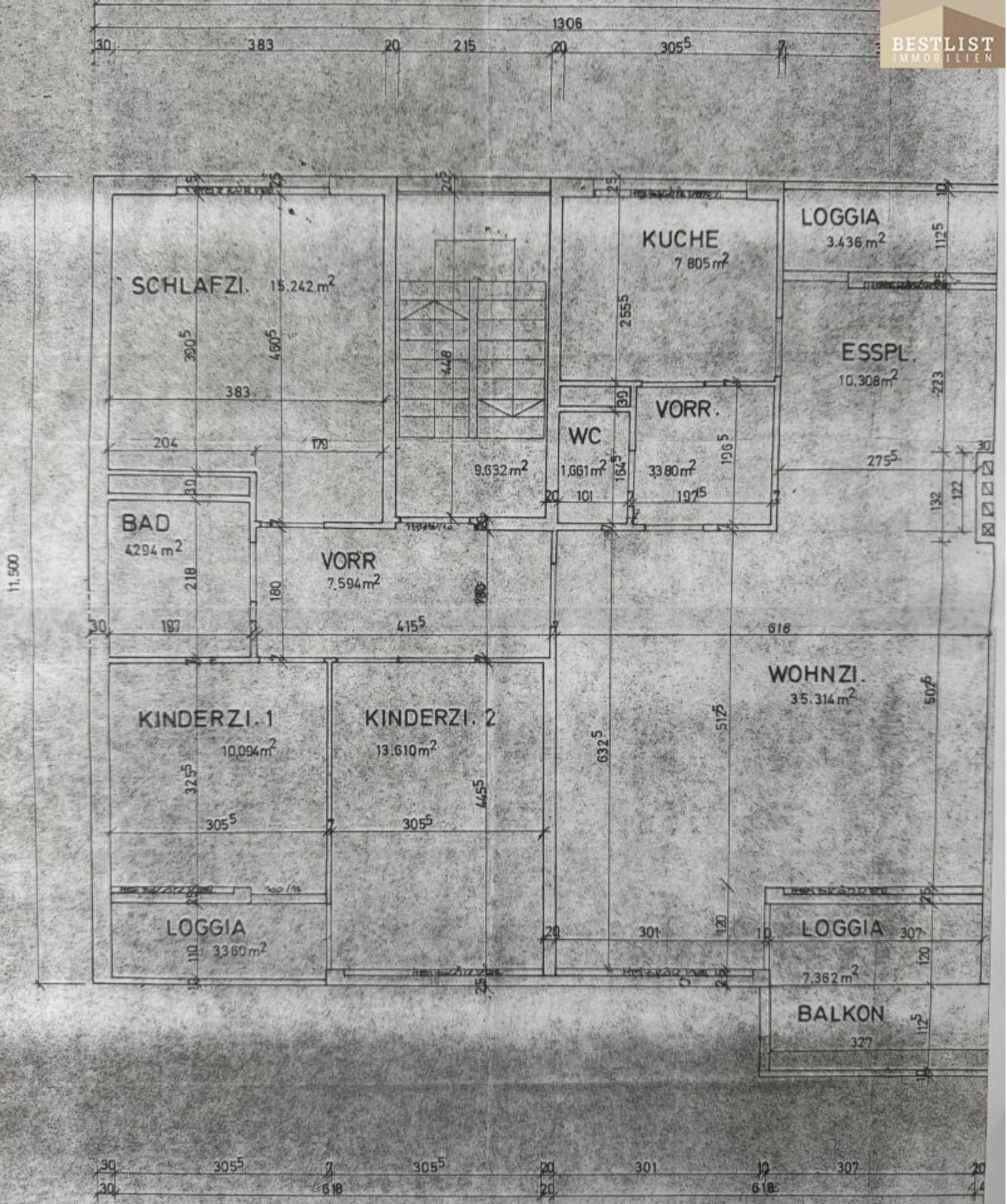








A



Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Wohnung in Toplage auf der Gugl – ruhig wohnen mitten in Linz

Diese äußerst gepflegte **4-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre **exzellente Lage auf der Gugl in Linz** – zentral, urban und dennoch angenehm ruhig. Eine seltene Kombination, die diese Immobilie besonders attraktiv macht.

Die Wohnung befindet sich in einem **2012 generalsanierten Wohnhaus**, in dessen Zuge auch sämtliche **Fenster erneuert** wurden. Dadurch präsentiert sich das Gebäude in einem sehr guten baulichen Zustand und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort.

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung **ideal für Paare oder Familien**, die ein ruhiges Zuhause schätzen, ohne auf die Vorzüge des Stadtlebens verzichten zu wollen. Die Räume sind hell, freundlich und äußerst gepflegt.

Zwar bieten **Küche und Badezimmer Potenzial für leichte Modernisierungen**, doch insgesamt befindet sich die Wohnung in einem sehr guten Erhaltungszustand und kann sofort bewohnt werden.

Ein besonderes Highlight ist die **eigene Garage**, die bereits **im Kaufpreis inkludiert** ist – ein großer Vorteil in dieser zentralen Lage.

Highlights auf einen Blick

- 4 Zimmer – ideal für Paare oder Familien
- Sehr gute, ruhige Lage auf der Gugl
- Zentrale Stadtlage mit hoher Lebensqualität
- Haus 2012 generalsaniert
- Fenster ebenfalls 2012 erneuert
- Sehr gepflegte Wohnung
- Eigene Garage im Kaufpreis inkludiert
- Leichtes Modernisierungspotenzial bei Küche & Bad

Diese Wohnung ist ein **wahres Paradies für Menschen, die ruhig leben möchten und**

dennoch das urbane Leben genießen wollen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap