

**Stilvolle Garçonnière mit Loggia in begehrter Lage nahe dem Linzer Mariendom/Baumbachstraße zu kaufen**



**Objektnummer: 5950/4455**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                        |
| Baujahr:                      | 1940                             |
| Zustand:                      | Voll_saniert                     |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 26,23 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 2,63 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 49,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 1,28                           |
| Kaufpreis:                    | 149.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 69,33 €                          |
| Heizkosten:                   | 25,87 €                          |
| USt.:                         | 14,78 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Girkinger akad.IM**

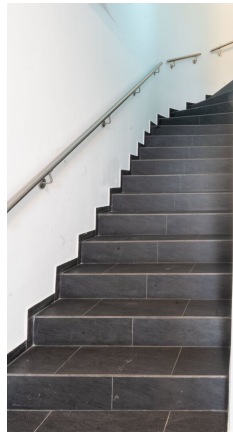
Thomas Girkinger Immobilien GmbH



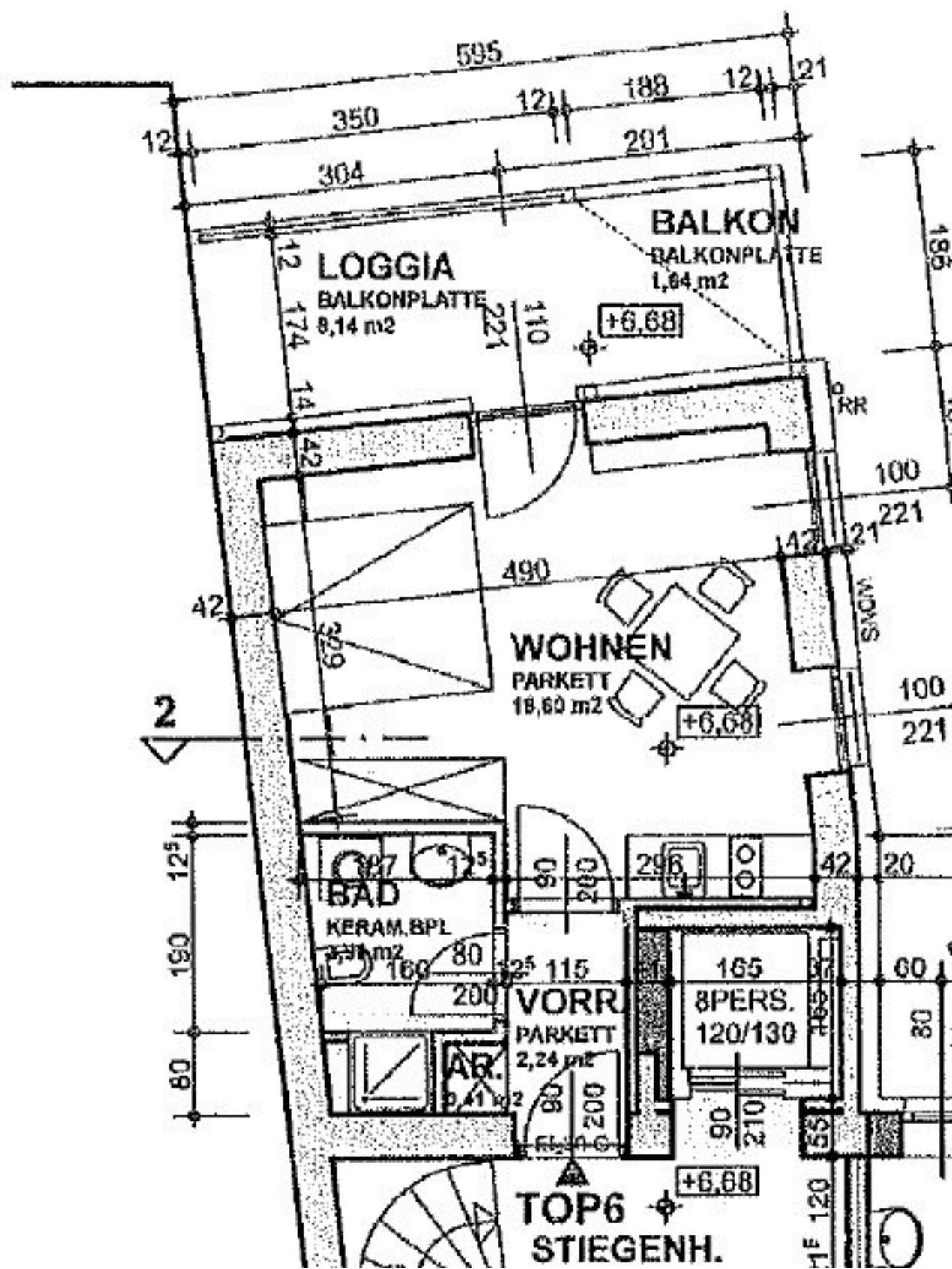












# Objektbeschreibung

## **Stilvolle Garçonnière mit Loggia in begehrter Lage nahe dem Linzer Mariendom/Baumbachstraße zu kaufen**

Diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung sowie ihre hervorragende Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 26 m<sup>2</sup> + 8,14m<sup>2</sup> Loggia u 1,64m<sup>2</sup> Balkon bietet sie den idealen Wohnraum für Singles oder Pendler. Die Wohnung verfügt über eine praktische Küche, die zum Kochen und Verweilen einlädt. Der Wohn- und Schlafbereich präsentiert sich modern und gemütlich gestaltet und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Das stilvolle Badezimmer ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist der Balkon bzw. die Loggia, die zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet und zum Entspannen einlädt. Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Kinderspielplatz, der allen Bewohnern zur Nutzung offensteht. Geheizt wird mittels Fernwärme. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

### **Raumaufteilung**

Vorraum - Küche - Wohnschlafraum- Badezimmer mit Dusche und WC - Balkon /Loggia

### **Lage**

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Die nahegelegene Haltestelle „Mariendom“ sowie weitere Verkehrsknotenpunkte wie die Mozartkreuzung bieten eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Die Umgebung ist hervorragend mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weiteren Annehmlichkeiten des urbanen Lebens ausgestattet. Durch die gute Verkehrsanbindung ist die Wohnung ideal für Pendler und bietet eine hohe Lebensqualität.

### **Interessiert?**

Ein Besichtigungstermin lohnt sich auf jeden Fall! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen gerne unter der Nummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen auch gerne den Kontakt zu Finanzierungsexperten.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und der Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeiten können. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und



Angaben, die uns von Eigentümern oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap