

## **Urfahrner Toplage – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Blick zum Pöstlingberg**



**Objektnummer: 3849/460**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,44
<b>USt.:</b>	22,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Haubner**

REMAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz

T +43 732 69 48 17  
H +43 664 51 59 861







## Objektbeschreibung

### Urfahrner Toplage – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Blick zum Pöstlingberg

\*\*\*Sichern Sie sich jetzt online Ihren persönlichen Besichtigungstermin\*\*\*

23. APRIL 2026

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

In begehrter Urfahrner Lage befindet sich diese ca. 81 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss (ohne Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1969.

Die südwestliche Ausrichtung sorgt für helle Wohnräume und angenehme Lichtverhältnisse bis in die Abendstunden.

Ein besonderes Highlight ist der Blick Richtung Pöstlingberg, den Sie sowohl aus dem Wohnbereich als auch vom Balkon genießen können. Die Wohnung befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet somit viel Gestaltungsspielraum.

#### HARDFACTS:

- 3-Zimmer-Wohnung mit Potential
- ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1. Obergeschoss (ohne Lift)
- südwestlich Ausgerichtet
- Balkon
- großzügiger Wohn- Essbereich

- Badezimmer und WC getrennt
- Kellerabteil
- Garagenparkplatz
- diverse Sanierungen
- begehrte Lage
- ideale Infrastruktur

Eine solide geschnittene Wohnung in ausgezeichneter Lage mit schönem Ausblick und viel Potential. Perfekt für Käufer, die sich ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich JETZT ONLINE Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

*Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.*

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.*

*Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.*

*Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vor*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap