

**Altbaujuwel nahe Landstraße: Sanierte  
3-Zimmer-Stilaltbauwohnung mit Terrasse und Lift**



**Objektnummer: 7834/388**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,44 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,74 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

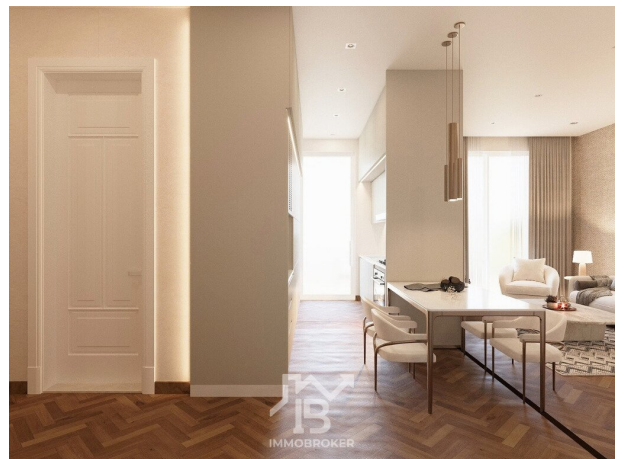
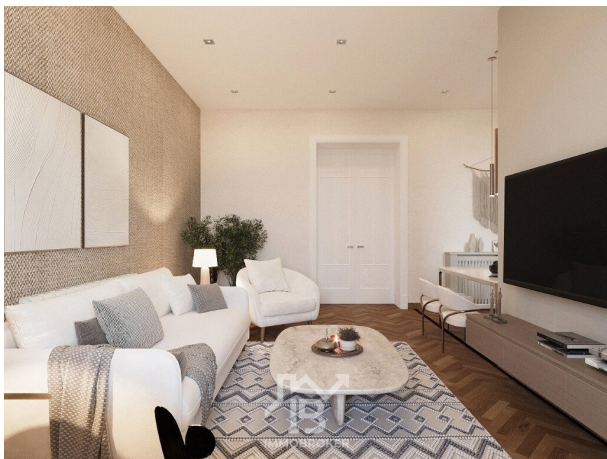


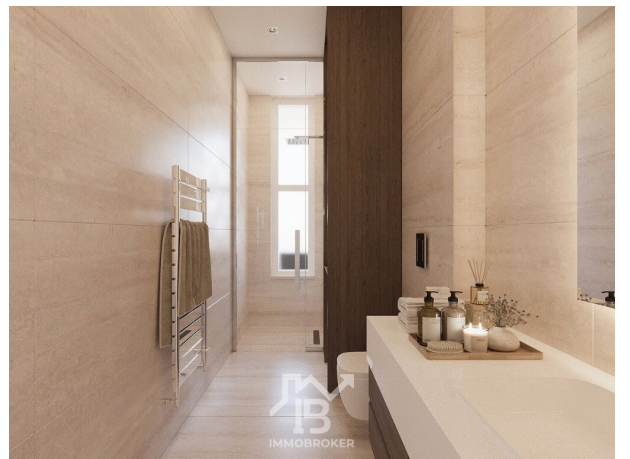
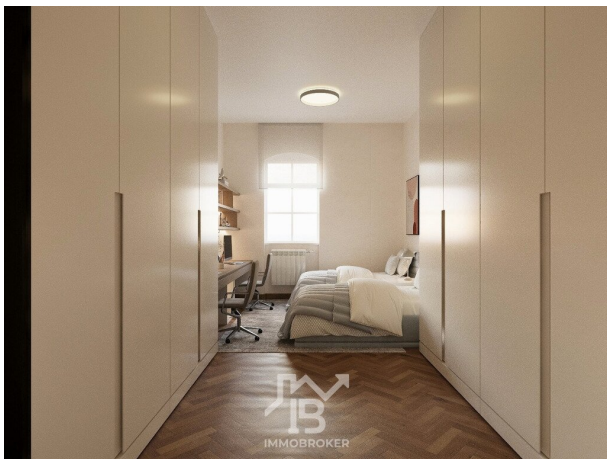
### **Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

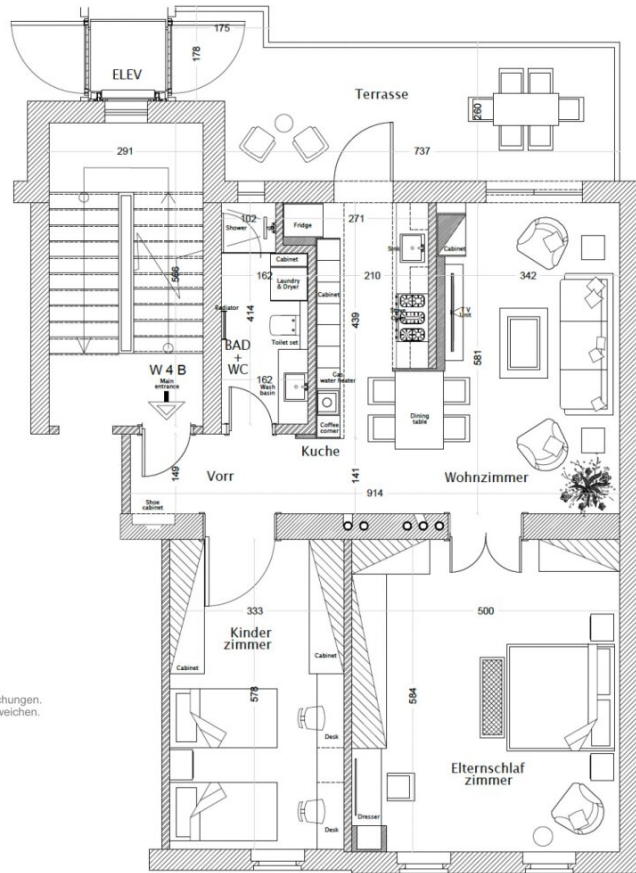
T +43 732 29 99 27  
H +43 676 81419652

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









2. Obergeschoss

Bad/WC	6,46 m <sup>2</sup>
Küche	12,56 m <sup>2</sup>
Wohnz.	19,87 m <sup>2</sup>
SZ	29,20 m <sup>2</sup>
KiZi	19,45 m <sup>2</sup>
Vorr.	3,90 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>91,44 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>20,00 m<sup>2</sup></b>

Grundrissdarstellung vorbehaltlich eventueller Abweichungen.  
Flächen wurden rechnerisch ermittelt und können abweichen.  
Einrichtungen sind nur symbolisch dargestellt.

**Ihr Ansprechpartner:**

**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

0676/8141 9652

[lindinger@immo-broker.at](mailto:lindinger@immo-broker.at)

## Objektbeschreibung

In einem stilvollen Linzer Altbau entsteht durch eine **umfassende Sanierung** eine hochwertige Eigentumswohnung, die den Charme historischer Architektur mit modernem Wohnkomfort vereint. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird die Wohnung technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Ein **Liftzubau** erhöht den Wohnkomfort und ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit der Wohnung. Über den Citypark entsteht ein barrierefreier Zugang. Die **großzügige Terrasse wird neu errichtet**. Sie bietet einen attraktiven privaten Außenbereich mitten im Stadtzentrum mit direktem Liftzugang. Besonderes Augenmerk wird auf den **Erhalt der charakteristischen AltbauDetails** gelegt. Die originalen **Kastenstockfenster** sowie der elegante **Fischgrätparkettboden** bleiben erhalten und werden fachgerecht restauriert. Dadurch bleibt der klassische Stilaltbaucharme bewahrt, während gleichzeitig eine moderne Wohnqualität entsteht.

Die Wohnung verfügt über eine **durchdachte und großzügige Raumaufteilung** mit einer Wohnfläche von rund **90 m<sup>2</sup>**. Herzstück der Wohnung bildet der **helle Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche**, der durch seine großzügige Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl schafft und direkten Zugang zur Terrasse bietet. Ergänzt wird der Wohnbereich durch ein **Schlafzimmer** sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice** nutzen lässt. Ein **modern gestaltetes Badezimmer mit Dusche**, ein separates WC sowie ein **Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum** runden die funktionale Raumaufteilung ab. So entsteht eine stilvolle Wohnung, die **klassischen Altbaucharme mit moderner Ausstattung, großzügiger Raumaufteilung und einem privaten Außenbereich** im Zentrum von Linz verbindet.

Die **Sanierungsarbeiten werden aktuell durchgeführt**. In diesem Baufortschritt besteht teilweise noch die Möglichkeit, **geringfügige Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung oder Gestaltung** in Abstimmung mit dem Bauträger zu berücksichtigen.

*Die derzeit dargestellten Bilder zeigen **Visualisierungen**, welche eine mögliche Möblierung und Gestaltung der Räume veranschaulichen sollen. Sie dienen lediglich als Inspiration dafür, wie die Wohnung eingerichtet aussehen könnte. Die Flächen sind rechnerisch ermittelt und können abweichen.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap