

Liebevolle Wohnung mit kleinem Garten zu verkaufen



Objektnummer: 6196/431

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2014
Wohnfläche:	52,24 m ²
Nutzfläche:	58,71 m ²
Garten:	18,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	91,06 €
USt.:	11,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH
Ringstraße 28
4600 Wels

T +43 7242 214057
H +43 676 7619992







Objektbeschreibung

Die Highlights auf einen Blick:

- **Top-Zustand:** Eine tadellos gepflegte Wohnung, in die man sofort einziehen kann.
- **Privater Garten & Terrasse:** Ihr persönliches Stück Natur in Linz.
- **Parkplatz inkludiert:** Ein eigener Stellplatz direkt vor der Haustüre – ein riesiger Vorteil!
- **Separate Räume:** Hauptbad und ein zusätzliches Gäste-WC für mehr Komfort.
- **Cleverer Stauraum-Lösungen:** Garderobe, Einbauschränke, Badregal.
- **Investment-Potenzial:** Durch Schnitt und Lage hervorragend zur Vermietung geeignet.

Diese **helle und freundliche 2-Zimmerwohnung** überzeugt durch ihren **gepflegten Zustand und eine angenehme Wohnatmosphäre**.

Großzügige Fensterflächen lassen **viel Tageslicht in die Räume** und schaffen ein angenehmes Wohngefühl, das zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Der Wohnbereich präsentiert sich offen und einladend und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und ermöglicht eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Die gesamte Wohnung **befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand** und ist ideal für alle, die Wert auf ein **harmonisches und komfortables Zuhause** legen.

Ein **besonderes Highlight dieser Immobilie ist der dazugehörige kleine Garten**. Dieser bietet eine wunderbare Möglichkeit, den Alltag ins Freie zu verlagern – sei es für ein Frühstück an der frischen Luft, entspannte Stunden nach der Arbeit oder einfach zum Genießen der Ruhe. Der höher ausgeführte Zaun sorgt dabei für ein hohes Maß an **Privatsphäre** und schafft eine **geschützte, persönliche Wohlfühloase**.

Das Badezimmer ist komfortabel gestaltet und mit **einer Badewanne** ausgestattet – perfekt für entspannende Momente nach einem langen Tag.

Insgesamt vereint diese Wohnung **Helligkeit, Gemütlichkeit und einen gepflegten Zustand**

mit einem besonderen Extra in Form des privaten Gartens. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit einem Hauch von Natur verbinden möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Unsere Immobilien sind [vonhausausbesser.at](https://www.vonhausausbesser.at) - schau vorbei!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap