

## **Wohnen in der Innenstadt: 3-Zimmer Dachgeschoßausbau, Linz, Nähe Landstraße - provisionsfrei**



Visualisierung Fassade nach Fertigstellung

**Objektnummer: 7879/356**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Bürgerstraße                            |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                               |
| Baujahr:                      | 2027                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 76,63 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 76,63 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Keller:                       | 4,15 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 483.100,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner

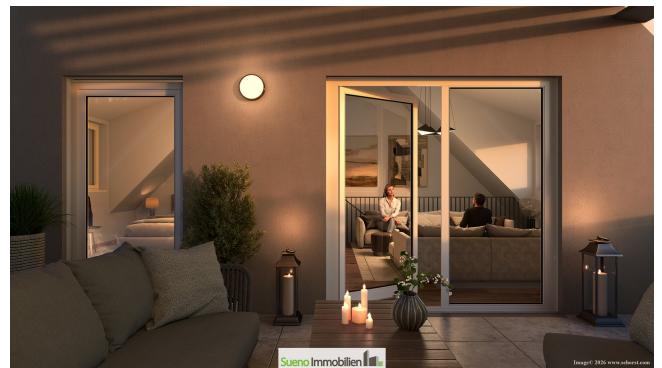


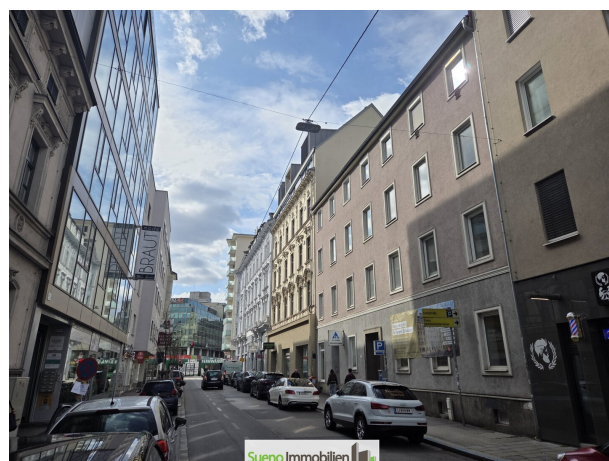
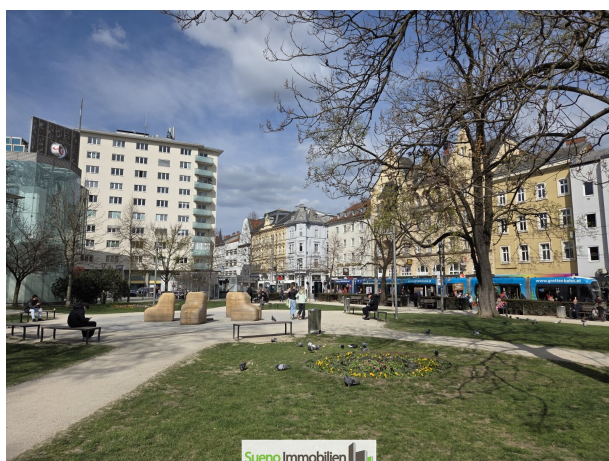
**Dr. Georg Traunwieser**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

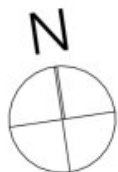
T +43 660 6572707  
H +43 660 6572707

Gerne stehen  
Verfügung.









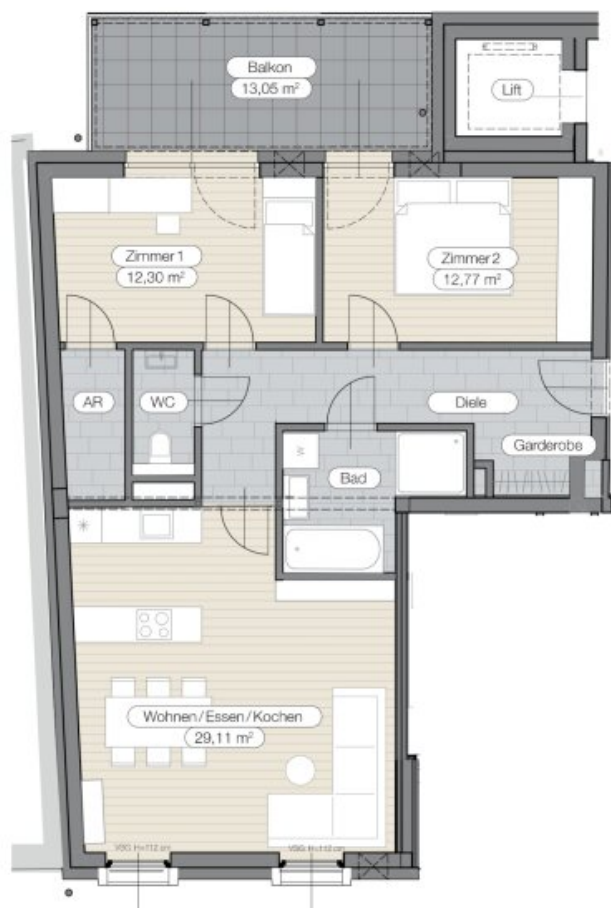
INNENHOF



BÜRGERSTRASSE



INNENHOF



← Top 9

- Parkett
- Fliesen
- Keramikplatten

⊙ Die Planmaße können sich im Laufe der Bauzeit geringfügig ändern. Für die Planung der Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.

BÜRGERSTRASSE



Grundriss OG 4



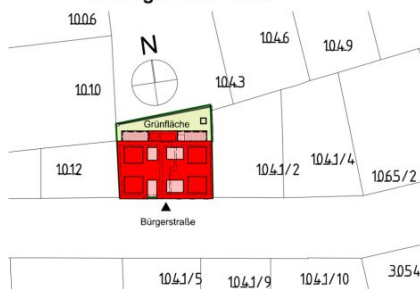
Kellerabteil



4. Oobergeschoß 1:500

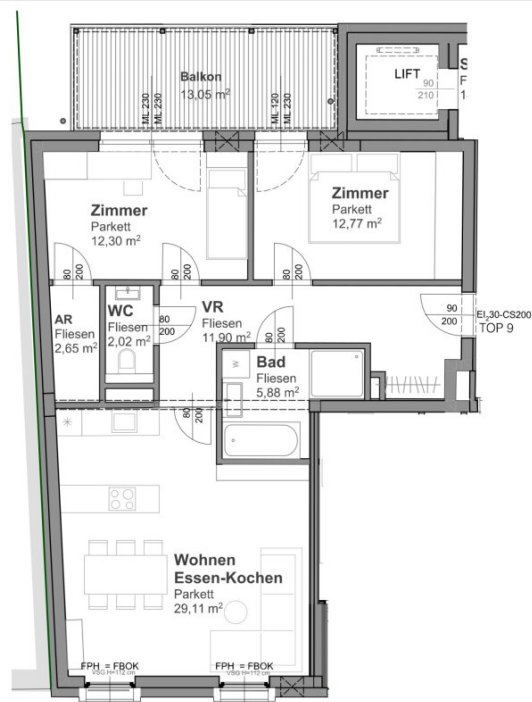


Kellergeschoß 1:500



Lageplan 1:1000

Maßstäblich nur bei Ausdruck auf A3! Die dargestellte Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar! Änderungen vorbehalten! Alle Maße sind Rohbaumaße- Abweichungen sind möglich! Naturmaße nehmen!



| TOP 9        |                 |
|--------------|-----------------|
| Wohnräume    | 76,63 m²        |
| Balkon       | 13,05 m²        |
| <b>SUMME</b> | <b>89,68 m²</b> |

4. Oobergeschoß 1:100



Norbert Haderer Ziviltechniker GmbH  
4020 Linz, Annagasse 2  
Tel: 03742/78 40 28-110  
Fax: 03742/78 40 28-111  
E-Mail: office@haderer.at

ÜBERSICHTSPLAN VORABZUG  
Linz, Bürgerstraße 5/ GIWOG



|                  |
|------------------|
| TOP 9            |
| Datum 16.06.2025 |

## Objektbeschreibung

**77 m² Dachgeschoßmaisonette Nähe Landstraße mit Balkon!**

**Ausführliche Unterlagen der Immobilie samt Pläne steht für Sie im Expose zur Verfügung.**

**Bitte folgen Sie der Anfragestrecke auf der SUENO-Website für den Download Expose - vielen Dank!**

Die Key-Facts dieses exklusiven Projekts in Kürze:

- 3 Zimmer Wohnung
- 76,63 m² Wohnraum
- 13 m² Balkon
- Niedrigenergiestandard - HWB 31 kW/h/m²/a
- dezentrale Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung
- Parkettböden in den Wohnräumen, keramische Fliesen in der Diele und Bad
- Balkone/Terrassen mit Leuchten ausgestattet
- Badezimmer mit ultra flat Duschtasse und Badewanne
- verkehrsgünstige Lage - 100 m zur Haltestelle Bürgerstraße, Straßenbahnlinien 1,2, 3 und 4

- weitere 3- und 5- Zimmerwohnungen verfügbar
- Urbanes Wohnen in der City mit Aussicht
- **PROVISIONSFREI!**

***URBANES WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN DER INNENSTADT UNWEIT DER LANDSTRASSE !***

**SUENO IMMOBILIEN - wir erfüllen Wohnträume!**

**Ansprechperson: Dr. Georg Traunwieser - [georg.traunwieser@sueno.at](mailto:georg.traunwieser@sueno.at)**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap