

## **Modern sanierte 2-Zimmer-Wohnung nahe Uni mit Top-Anbindung in Linz**



**Objektnummer: 7939/2300162787**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,13 €
<b>Heizkosten:</b>	108,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	88,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

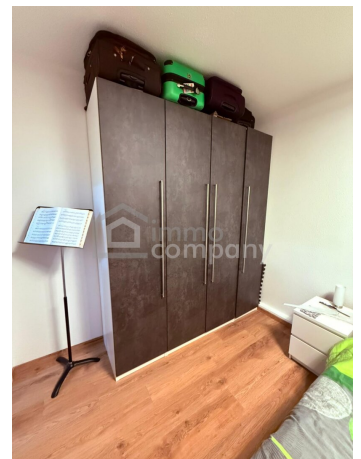
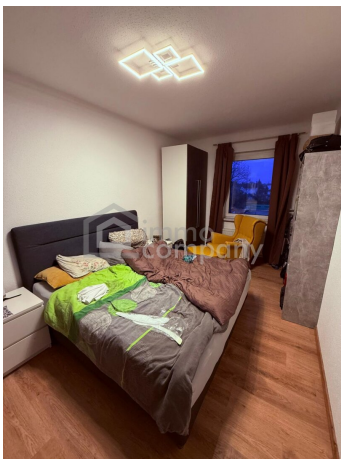
## Ihr Ansprechpartner

### Artasches Grigorjan

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410009

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











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

Norden



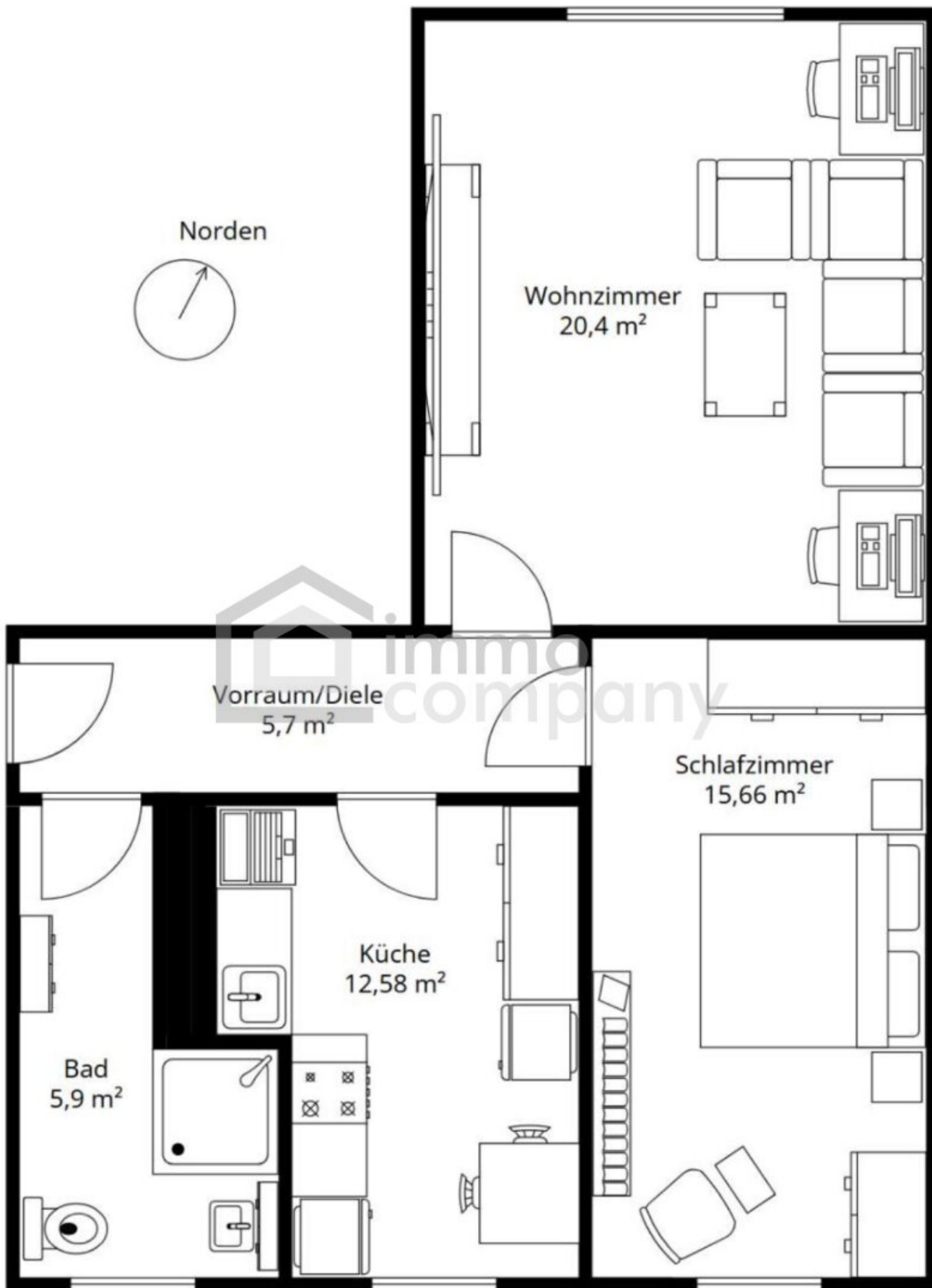
Wohnzimmer  
20,4 m<sup>2</sup>

Vorraum/Diele  
5,7 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer  
15,66 m<sup>2</sup>

Küche  
12,58 m<sup>2</sup>

Bad  
5,9 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle und gepflegte 2-Zimmerwohnung in ausgezeichneter Lage in 4020 Linz. Die Immobilie überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zur Donau sowie die hervorragende Anbindung – die Autobahnauffahrt befindet sich praktisch vor der Haustür. Eine Bushaltestelle ist in nur 2 Gehminuten erreichbar. Die Linzer Innenstadt ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur 10 Minuten bequem erreichbar.

Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und Naherholung: Der Hafencity sowie die Donaulände sind fußläufig erreichbar, der Pleschingersee liegt nur rund 15 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Auch die Nähe zur Universität macht die Wohnung besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch als Anlageobjekt mit sehr guter Vermietbarkeit.

---

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Hauses und ist bequem per Lift erreichbar.

- 2 Zimmer
- Heizung + Warmwasser: Fernwärme (komplett neu 2023)
- Moderne Küche mit Induktionsherd (IKEA; komplett neu 2023)
- Kombiniertes Bad und WC (komplett neu 2022)
- Elegante Böden in Holzoptik (Vinyl; komplett neu 2022)
- Alle Räume neu gestrichen (2022)
- Dimmbare LED-Lampen in Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer (komplett neu 2022)
- Internet/TV: Kabel (LIWEST)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (Eckelt)
- Waschmaschinenanschluss in Küche und im Bad
- Großzügiges Kellerabteil

?

## Räume und Flächen

- Vorraum/Diele: 5,7 m<sup>2</sup>
- Bad: 5,9 m<sup>2</sup>
- Küche: 12,58 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer (ruhiger Innenhof): 15,66 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 20,4 m<sup>2</sup>

Gesamte Wohnfläche: 60,24 m<sup>2</sup>

(Raumhöhe: ca. 2,68 m)

- Kellerabteil: 7,22 m<sup>2</sup>

(Raumhöhe: ca. 2,22 m)

?

## Gebäude

- 4-stöckiges Haus mit insgesamt 13 Wohnungen
- Lift (bis Halbstöcke)
- Baujahr: 1955
- Sanierungen: Fassadendämmung und Dacherneuerung (1990er)
- Gepflegter Zustand, laufende Instandhaltung ohne Rückstau
- Derzeit keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant oder offen
- HWB: 94 kWh/m<sup>2</sup>a
- Zahlreiche kostenlose Parkmöglichkeiten im Hof und entlang der Straße (keine Parkkarte erforderlich)
- Fahrradabstellraum
- Grünflächen im Innenhof

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap