

**Ankommen, aufatmen und sofort zuhause fühlen,
barrierefrei erreichbare 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia
und Tiefgarage in Linz-Kleinmünchen**



Objektnummer: 657

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

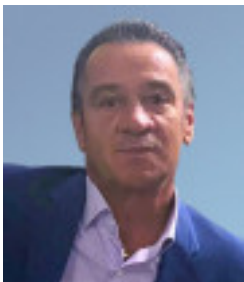
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Nutzfläche:	80,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	149,72 €
Heizkosten:	33,50 €
USt.:	20,84 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis: Verhandlungsbasis, wir freuen uns auf Ihr Angebot

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









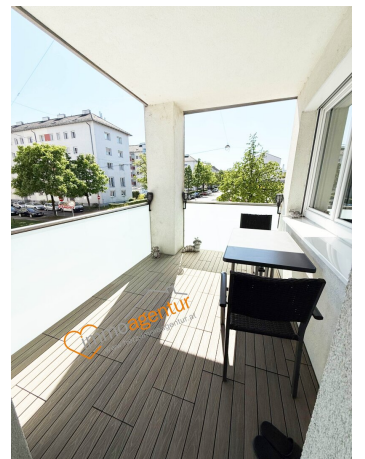
IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT













IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA
☎ 0664 - 355 86 22

immoagentur
Immobilien und mehr

Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



Objektbeschreibung

Ankommen, wohlfühlen und bleiben wollen, genau dieses Gefühl vermittelt diese stilvolle, teilmöblierte Eigentumswohnung in 4030 Linz-Kleinmünchen.

Hier verbindet sich durchdachter Wohnkomfort mit einer Lage, die den Alltag spürbar erleichtert und gleichzeitig Raum für Lebensqualität schafft. Bereits beim Betreten zeigt sich die klare Linie: Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage und ist bequem und barrierefrei mittels Lift erreichbar, ein Detail, das Komfort bietet und langfristig Sicherheit schafft.

Auf rund ca. 80 m² Wohnnutzfläche inklusive Loggia entfaltet sich ein stimmiges Wohnkonzept. Die Süd?West?Ausrichtung sorgt für helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl bis in die Abendstunden. Der offen gestaltete Wohn? und Essbereich ist dabei der zentrale Lebensmittelpunkt, ein Ort für gemeinsame Zeit, Ruhe und Alltag zugleich. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ganz gleich ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Die Loggia erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise nach außen, ein geschützter Platz für entspannte Stunden und kleine Pausen zwischendurch. Der durchdachte Grundriss schafft eine klare Trennung zwischen Wohn- und Privatbereich und sorgt so für ein spürbar angenehmes Raumgefühl.

Auch das Gesamtpaket überzeugt: Fernwärme mit Fußbodenheizung, ein zugeordneter Tiefgaragenabstellplatz, ein großzügiges Kellerabteil sowie niedrige Betriebskosten machen die Wohnung zu einer nachhaltigen und alltagstauglichen Entscheidung.

Die Lage ist ein weiterer Pluspunkt: Straßenbahn, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Freizeit? und Erholungsräume sind fußläufig erreichbar. Kurze Wege, weniger Stress und mehr Zeit für das Wesentliche.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die bewusst wählen, Komfort, Lage und Lebensqualität. Ob zur Eigennutzung oder als wertstabile Investition: Hier stimmt das Gesamtbild.

Wir freuen uns auf Ihr Angebot. **Herz?ImmoAgentur GmbH – Wohnen mit Substanz und Zukunft.**

Raumaufteilung & Flächen (Top 4 – gesamt Wohnnutzfläche inkl. Loggia ca. 80,13 m²)

(gemäß Plan, geringfügige Abweichungen möglich)

- **Diele:** 7,53 m²

- **Abstellraum (AR):** 1,77 m²
- **WC:** 2,10 m²
- **Kinderzimmer / Büro:** 11,28 m²
- **Schlafzimmer:** 10,98 m²
- **Badezimmer mit Fenster:** 5,74 m²
- **Wohnküche - Wohnzimmer (offen, sehr großzügig):** 34,35 m²
- **Loggia mit exklusivem Ganzglasgegeländer:** 6,38 m²

Ausstattung & Highlights

- **3-Zimmer- Eigentumswohnung im 1 Obergeschoss**
- **Teilmöbliert**
- **ca. 80 m² Wohnnutzfläche inkl. Loggia**
- **Fernwärme mit moderner Fußbodenheizung**
- **Hochwertige Parkett und Fliesenböden**
- **Insektengitter, Rollläden**
- **Geschmackvolle, hochwertige Materialien**

- **Aufzug**, barrierefreier Zugang
- **Tiefgaragenstellplatz**
- Großzügiges **Kellerabteil**
- TV SAT Anschluss
- Moderne, klare Architektur
- geringe Betriebskosten
- Top-Infrastruktur, Straßenbahn und Geschäfte fußläufig erreichbar

Nutzbare Allgemeinflächen

- Wasch und Trockenraum
- Garten
- Fahrrad-Abstellplätze

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen.

Sie haben Ihre Traumimmobilie bereits gefunden, wünschen jedoch Unterstützung bei der passenden Finanzierung? Gerne stehen Ihnen unsere Finanzierungsspezialisten für eine unverbindliche Beratung zur Verfügung und erarbeiten in Zusammenarbeit mit ausgewählten Partnern, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen zu attraktiven Konditionen.

Weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erfolgen ausschließlich auf schriftliche Anfrage. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor und Zuname, Anschrift, Telefonnummer und Mail -Adresse) bearbeitet werden. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO).

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für deren **Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität** kann keine Haftung übernommen werden. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als **circa. Werte** der Wohn, Nutz und Nebenflächen. Der **Energieausweis** zur Ansicht befindet sich in den Unterlagen. **Hinweis zur Bauhistorie:** Baubewilligung und Energieausweis stammen aus dem Jahr 2014 (benötigt für die Einreichplanung). **Die Fertigstellung erfolgte 2018.** Der Erstbezug erfolgte laut Verkäuferangaben, Ende 2019. Der bauliche und technische Zustand entspricht dieser Bauperiode.

Wir weisen darauf hin, dass wir bei diesem Objekt als **Doppelmakler** tätig sind. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Zwischenverwertung, Änderungen, Irrtümer und Druckfehler bleiben ausdrücklich vorbehalten. Nähere Informationen zu den **Kaufnebenkosten** finden Sie unter, https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf Weitere Hinweise zum Datenschutz sind auf unserer Website abrufbar: <https://www.herz-immoagentur.at>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap