

## **Panoramawohnung in Linz? Kleinmünchen, 2 Loggien, Lift & Garage und eine Aussicht, die man selten bekommt**



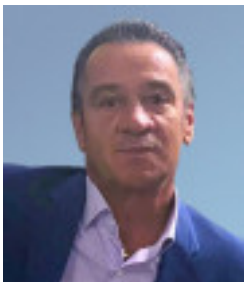
**Objektnummer: 645**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641  
H +43 (0) 664 355 86 22

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



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT + DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**ZU VERKAUFEN**

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22

immoagentur  
Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

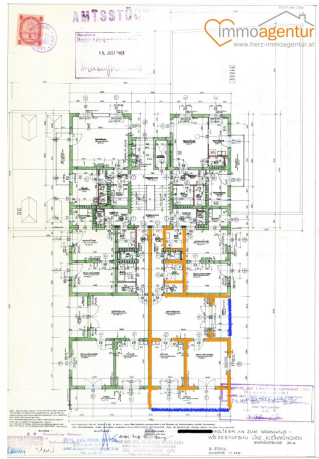
AUSGEZEICHNET  
TOP  
UNTERNEHMEN  
EMPFORHLEN

immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT + DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM







# IHR IMMOBILIEN- MAKLER VOR ORT





## WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22



Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



## Objektbeschreibung

Panoramawohnung in Linz - Kleinmünchen, 2 Loggien, Lift & Garage und eine Aussicht, die man selten bekommt

Diese helle und gepflegte Eigentumswohnung in Linz?Kleinmünchen liegt im 8. Halbstock eines Hauses mit Lift und überzeugt vor allem durch ihre Großzügigkeit, die zwei Loggien und den wunderschönen Ausblick über die Umgebung.

Besonders angenehm: Jeder Wohnraum hat direkten Zugang auf eine Loggia, dadurch wirkt die Wohnung offen, lichtdurchflutet und deutlich großzügiger, als es die reine Wohnfläche vermuten lässt. Die Wohnung bietet rund 74 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie zwei Loggien mit ca. 6 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup>, die den Wohnbereich spürbar erweitern (anteilig angerechnet ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von rund ca. 82 m<sup>2</sup>).

Die Raumaufteilung ist klar und durchdacht: ein großzügiger Wohnbereich, eine Küche mit Essplatz, ein komfortables Schlafzimmer sowie Bad, WC und Abstellraum. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder auch als Anlageobjekt.

Auch die Ausstattung passt: Fernwärme, erneuerte Wasserleitungen sowie sanierte Nassräume sorgen für einen gepflegten Gesamteindruck. Eine Garage und ein Kellerabteil sind bereits im Kaufpreis enthalten. Die Lage punktet zusätzlich mit einer sehr guten Infrastruktur, Straßenbahn, Einkaufsmöglichkeiten und alles für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar.

### Raumaufteilung

- Vorzimmer: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 23 m<sup>2</sup>, mit Zugang zur Loggia
- Küche mit Essbereich: ca. 14 m<sup>2</sup>, mit Zugang zur zweiten Loggia
- Schlafzimmer: ca. 18 m<sup>2</sup>, ebenfalls mit Loggiazugang
- Badezimmer: ca. 3,5 m<sup>2</sup>, mit Dusche & Waschbecken
- Separates WC: ca. 1,5 m<sup>2</sup>

- Abstellraum: ca. 1,9 m<sup>2</sup>
- Bad und WC sind getrennt und mit Lüftung ausgestattet
- Loggia 1: ca. 6 m<sup>2</sup> . Loggia 2: ca. 10 m<sup>2</sup>

#### Besonderheiten und Ausstattung auf einen Blick

- 8 er Halb - Stock mit Lift und absolut toller Aussicht, durch den Halbstock muss man nie Stiegen hinaufgehen
- Zwei große Loggien mit vielseitiger Nutzung und Weitblick über Kleinmünchen
- Fernwärme (seit 2013)
- Wasserleitungen erneuert (ca. 2013)
- Bad & WC mit Lüftung, saniert (ca. 2013)
- 2-fach verglaste Kunststoff -Fenster
- Gepflegter Gesamtzustand
- jeder Wohnraum mit Zugang zur Loggia
- Garage und geräumiges Kellerabteil im Kaufpreis enthalten
- Großzügige Raumgrößen

- ideal für Singles, Paare und Anleger

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause in Kleinmünchen vorstellen zu dürfen.

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen, Dank unser exklusiver Partner optimale Konditionen. Kontaktieren Sie uns, wir finden die Beste Lösung für Sie!

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Rechtlicher Hinweis: Nähere Angaben zum Energieausweis folgen. Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.- Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap