

# Eigentumswohnung in Linz – Helle 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Linz Froschberglage!

**VKB**  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 4415**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	80,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

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



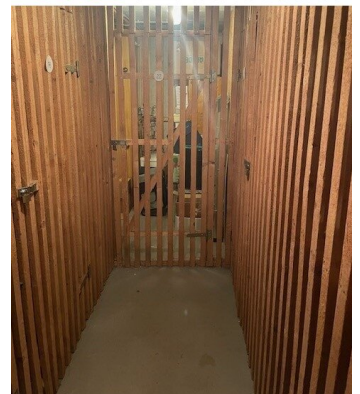
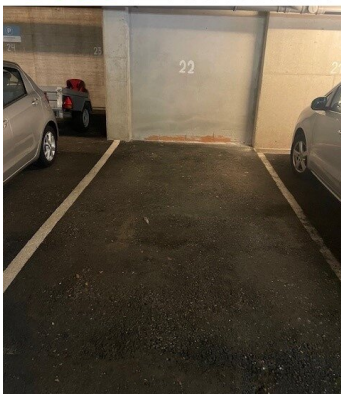


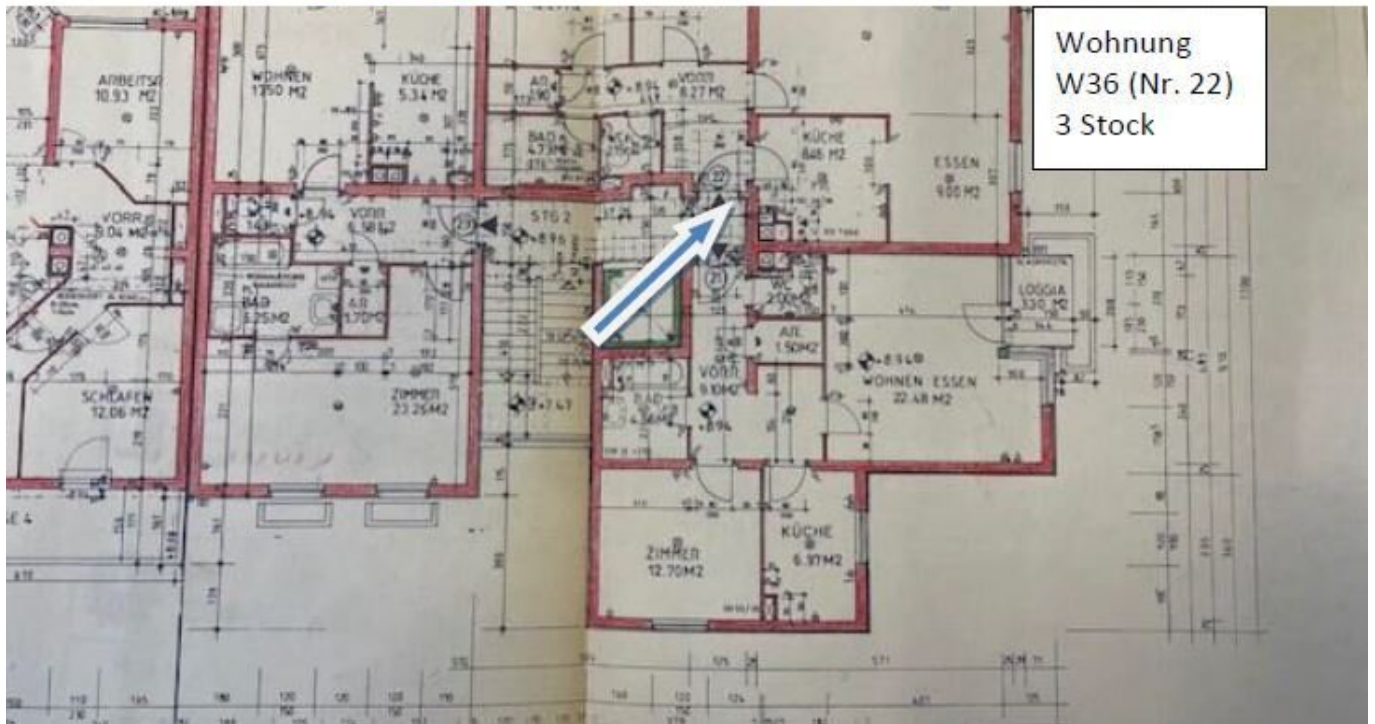












## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Eigentumswohnung befindet sich im dritten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und bietet auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und modernes Zuhause. Die Wohnung zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus, die ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie eine separate Küche umfasst. Das Badezimmer ist mit einer barrierefreien Dusche ausgestattet, und zusätzlich gibt es ein praktisches WC. Neben einem Abstellraum und einem Vorraum bieten Ihnen weitere Nebenräume zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird diese Wohnung durch ein Kellerabteil und einen Tiefgaragenstellplatz im Haus, die optimalen Komfort und eine hohe Lebensqualität garantieren.

### **Betriebskosten Wohnung:**

Euro 320,30 laut Betriebskostenabrechnung vom 01.07.2024

Rücklagenstand 11.10.2024 Euro 451.905,58

### **Verkaufspreis:**

Euro 325.000 -

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Berater der VKB-Bank

### **Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

### **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap