

## **Wohnung im Herzen Urfahrs - mit perfekter Infrastruktur - Pöstlingbergblick**



Wohn-Esszimmer 1

**Objektnummer: 3792\_364**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blütenstraße 23
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	ca. 1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	165.000,00 €
Infos zu Preis:	

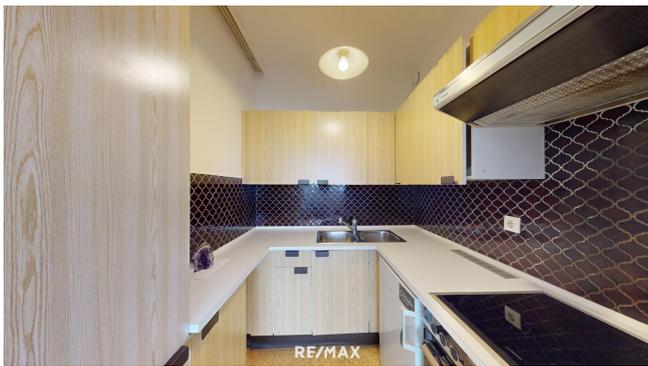
Fixpreis

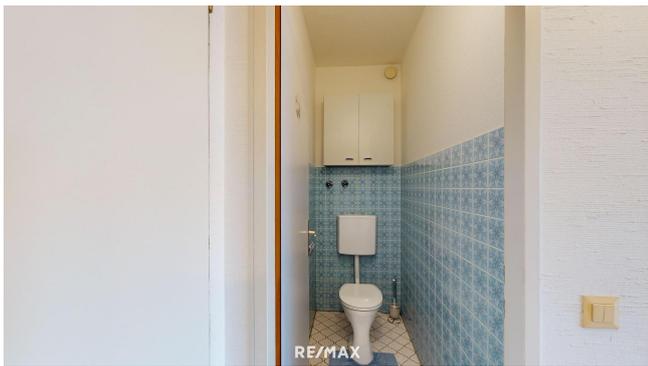
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner







## Objektbeschreibung

Online Terminbuchung unter [www.remax.at/3792-364](http://www.remax.at/3792-364) [Hier gehts zum 3D Rundgang](#) Wohnung im Herzen Urfahrs – mit perfekter Infrastruktur - Pöstlingbergblick! Diese Wohnung besticht durch einen lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich von dem man die separate Küche und das helle Schlafzimmer erreicht. Das Bad und das WC sind voneinander getrennt und über den Vorraum begehbar. Der Wohnung sind ein Kellerabteil und ein PKW-Tiefgaragenplatz zugeordnet. Die Westausrichtung der Fensterflächen sorgt für schönes Licht im Wohn-Essbereich und gewährt freie Sicht auf den Pöstlingberg. Die Wohnung liegt im 13. Stock und ist mit einem Lift erreichbar. Key Facts: • Zentrale Lage (teilmöbliert) • Gesamtwohnfläche ca. 43 m<sup>2</sup> • Wohn-Essbereich, Küche (mit Küchenblock) • Schlafzimmer • Bad mit Badewanne und eigenes WC • Kellerabteil • Tiefgaragenplatz Lage & Infrastruktur: Durch die Lage im Zentrum von Urfahr und die Nähe zum Stadtzentrum von Linz, besitzt die Wohnung eine optimale Infrastruktur, wie Schulen, Universität, Supermärkte, Einkaufszentrum, Ärzte usw. Das Naherholungsgebiet im Bereich der Donau ist mit dem Rad und auch fußläufig schnell erreichbar. Weitere sportliche Aktivitäten (wie Wandern, Laufen usw.) bietet der angrenzende Pöstlingberg. Dieser lädt geradezu ein seinen sportlichen Aktivitäten zu fröhnen oder einfach die Natur zu genießen. Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt HWB 38 kWh/m<sup>2</sup>a, FGee, SK= 0,73 Doppelmakler: Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Nebenkosten: Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Haftungserklärung zum Inserat: Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 38.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw B  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 0.73  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse Faktor A  
Gesamtenerg  
ieeffizienz: