

## **Familienwohnung mit Garten im Stadt-Palais | Historischer Charme trifft auf moderne Wohnqualität**



Balkon mit Dachterrasse

**Objektnummer: 3792\_401**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustenauer Straße 5
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	ca. 1900
Wohnfläche:	205,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	305,00 m <sup>2</sup>
Keller:	40,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 63,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	729.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

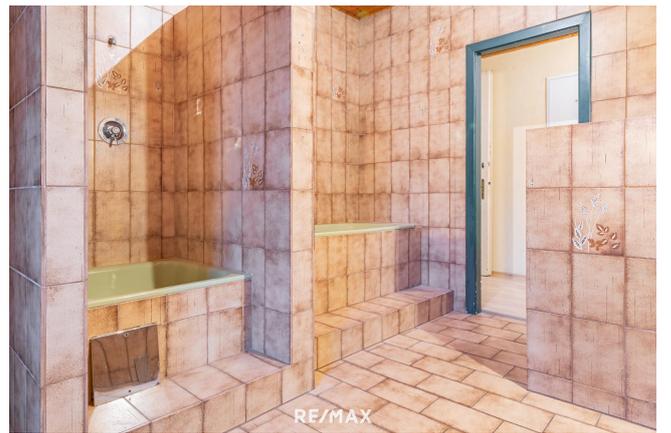


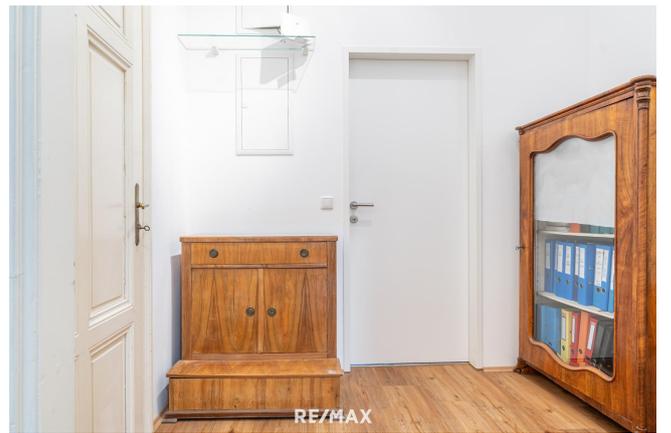
**DI Christian Pranzl**

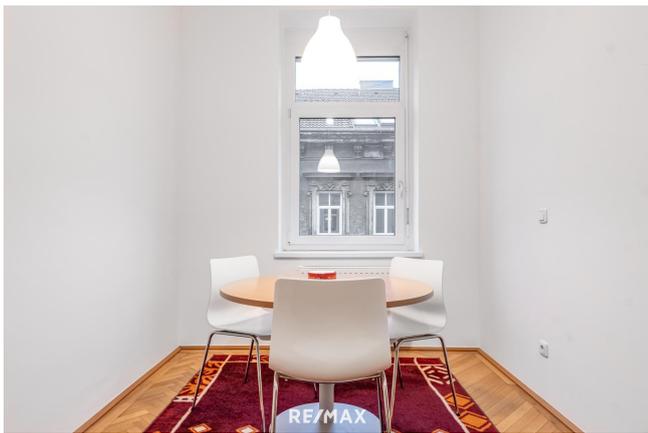
RE/MAX Panorama  
Jägerweg 2  
4052 Ansfelden











## Objektbeschreibung

[Hier gehts zum 3D-Rundgang durch die Wohnung](#) PALAIS LUSTENAU – Historischer Charme trifft auf moderne Wohnqualität Einzigartige Gelegenheit für exklusives Wohnen und Arbeiten Dieses charmante Stadthaus in zentraler Lage zwischen der Landstraße und dem Südbahnhofmarkt bietet eine perfekte Symbiose aus historischem Ambiente und modernem Wohnkomfort. Die zum Verkauf stehende Einheit im zweiten Stockwerk ist ein wahres Juwel: Sie kann entweder als zwei separate Wohneinheiten genutzt oder zu einer großzügigen Großraumwohnung verbunden werden. Dank der zwei getrennten Eingänge eröffnet sich zusätzlich die seltene Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Wohnungshighlights: Das zweite Stockwerk wurde in zwei Wohneinheiten unterteilt, die jedoch jederzeit wieder zusammengelegt werden können. Wohnung Top 6.w1 & Wohnung Top 6.w2:

- Flexibel nutzbare Wohnfläche: Perfekt als zwei separate Wohneinheiten oder als eine großzügige Gesamtwohnung
- Zwei getrennte Eingänge, ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder Mehrgenerationennutzung
- Insgesamt zwei Küchen, zwei Bäder mit WC, mehrere Wohn- und Schlafräume sowie praktische Abstellräume
- Zwei Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum
- Erholungsmöglichkeiten auf Balkon und Dachterrasse
- Besonders hohe Raumhöhen von ca. 3 Metern, typisch für historische Stadthäuser, schaffen ein großzügiges Wohngefühl
- Besonderes Highlight: Ein beeindruckender 305 m<sup>2</sup> großer Garten – eine Oase mitten in der Stadt

Sanierungszustand & Instandhaltungsrücklage: • Während Wohnung Top 6.w2 im Jahr 2022 umfassend saniert wurde (inkl. neues Badezimmer und Erneuerung aller Leitungen), wurde Wohnung Top 6.w1 vollständig ausgeräumt und für eine Modernisierung vorbereitet. • Die Instandhaltungsrücklage steht per 31.12.2024 auf 12.791,41 Euro Guthaben. Lage & Infrastruktur: Erstklassige Lage mitten in Linz. Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Linz, zwischen der pulsierenden Landstraße und dem traditionsreichen Südbahnhofmarkt. Diese zentrale Lage bietet eine perfekte Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität:

- Einkaufsmöglichkeiten: Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Shoppingmeilen sind fußläufig erreichbar
- Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe gewährleisten eine optimale Anbindung
- Gesundheitsversorgung: Ärzte, Apotheken und Spitäler befinden sich in direkter Umgebung
- Kulinarik & Freizeit: Zahlreiche Restaurants, Cafés sowie der Südbahnhofmarkt laden zum Genießen ein
- Parkmöglichkeiten: Bewohnerparkkarte, nahegelegene Parkgaragen (Hessenplatz, Park-Inn Hotel) sowie Parkplätze in umliegenden Objekten

nach Verfügbarkeit Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt 63,4 kWh/m<sup>2</sup>a, fGee = 2,23

Doppelmakler: Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer und Käufer) 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. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 63.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 2.23

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa D

ntenergieeffizienz: