

## Stilvolle Altbauwohnung mit Garten – Wohnen im Stadtpalais



Zimmer 1

**Objektnummer: 3792\_402**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustenauer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	126,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	305,00 m <sup>2</sup>
Keller:	34,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 63,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,23
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**DI Christian Pranzl**

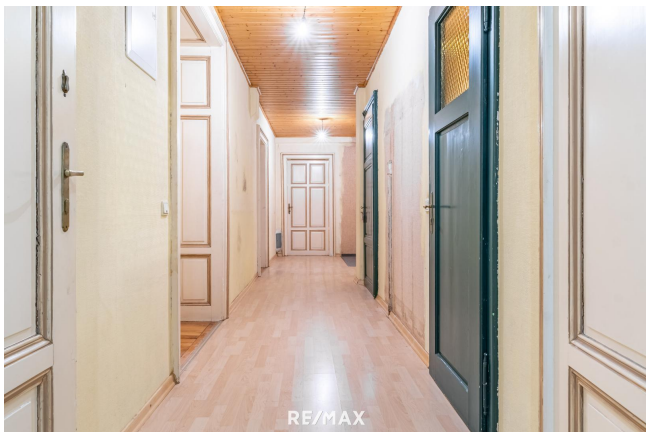
RE/MAX Panorama  
Jägerweg 2











## Objektbeschreibung

[Hier gehts zum 3D-Rundgang durch die Wohnung](#) PALAIS LUSTENAU – Historischer Charme trifft auf moderne Wohnqualität Einzigartige Gelegenheit mit eigenem Garten mitten in der Linzer Innenstadt 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 Wohnung Top 6.w1 im zweiten Stockwerk ist ein wahres Juwel und bietet großzügigen Wohnraum mit der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Ein besonderes Highlight ist der 305 m<sup>2</sup> große Garten, eine grüne Oase mitten in der Stadt. Optional kann die Nachbarwohnung mit erworben werden, durch zwei getrennten Eingänge eröffnet sich zusätzlich die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Wohnungshighlights der Wohnung Top 6.w1: • Großzügige Raumaufteilung mit Gang, Küche, Wirtschaftsraum, Bad mit WC, WC und drei Zimmern • Hohe Decken von ca. 3 Metern, typisch für historische Stadthäuser, sorgen für ein einzigartiges Wohngefühl • Balkon und Loggia mit Dachterrasse bieten zusätzlichen Freiraum • Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum • 305 m<sup>2</sup> großer Garten, zur alleinigen Nutzung – eine absolute Rarität in dieser zentralen Lage Sanierungszustand & Instandhaltungsrücklage: • Sanierungszustand: Die Wohnung wurde bereits vollständig ausgeräumt und ist bereit für eine individuelle Modernisierung • 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: