

## Eigentumswohnung mit großzügiger, privater Terrasse und Ausblick



Terrasse\_KI

**Objektnummer: 3828\_492**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4048 Puchenu (Linz)
<b>Baujahr:</b>	ca. 1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Carina Öttl**

REMAX Joy in Linz-Urfahr







## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause! Diese helle und großzügig geschnittene Eigentumswohnung vereint Komfort und Weitläufigkeit auf ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der offene Wohn-Ess-Bereich schafft ein luftiges Raumgefühl, während die großen Fensterflächen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen. Ein besonderes Highlight ist die ca. 16 m<sup>2</sup> große, private Terrasse mit herrlichem Ausblick – der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die Wohnung verfügt über zwei bis drei flexibel nutzbare Schlafzimmer und liegt im zweiten Stock, was eine angenehme Privatsphäre bietet. Ideale Lage – naturnah und gut angebunden Die Wohnung besticht durch ihre ruhige, aber dennoch bestens angebundene Lage. Öffentliche Verkehrsmittel sowie der Donauradweg sind schnell erreichbar. Zudem laden die nahegelegenen Donauauen in Puchenuau mit ihrer idyllischen Natur zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Diese Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die sich mit wenigen Modernisierungsmaßnahmen ein modernes Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, sonniger Terrasse und der Nähe zu Linz macht dieses Angebot besonders attraktiv. Ein zugewiesener KFZ-Abstellplatz und ein helles Kellerabteil ergänzen dieses Angebot. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohngefühl! Die Instandhaltungsrücklage der Wohnanlage weist per 28.01.2025 einen Guthabenstand von ca. € 133.500,- aus. Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. 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 frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 127.89

f: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwärme D

mebedarf:

Faktor Gesamte 1.73

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G C

esamtnergieeffi

zienz: