

**Erstbezug nach Generalsanierung - 3 Zimmer und Loggia -  
Provisionsfrei!**



Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 2713\_8069**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitwiesergutstraße 42
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	ca. 1972
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	79,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,09
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Feistritzer, MBA**

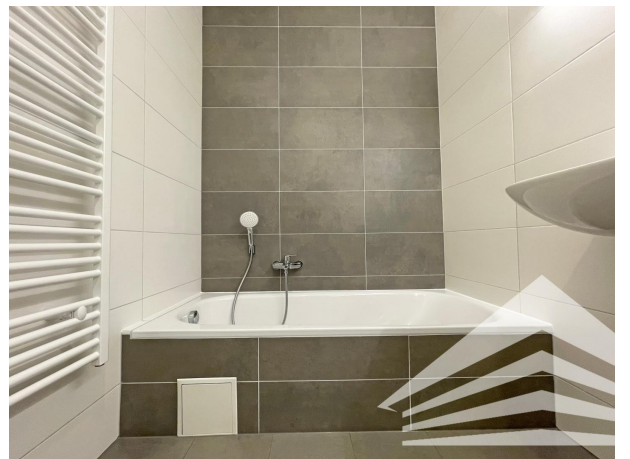
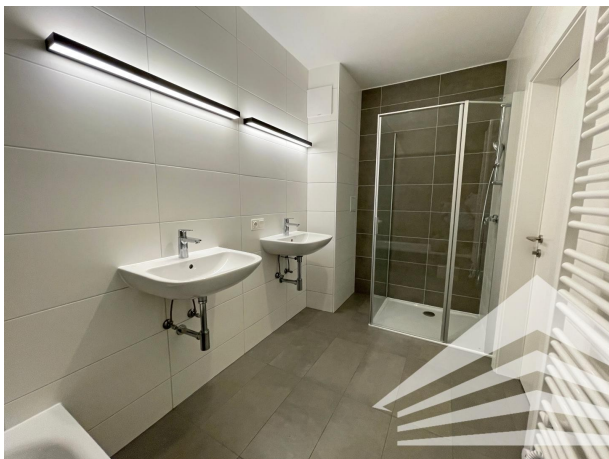
PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz

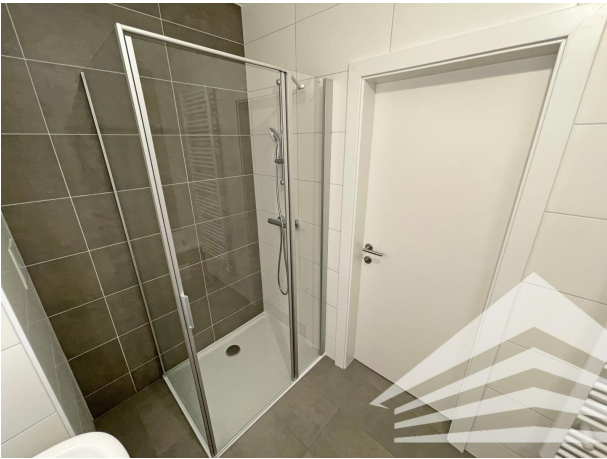
H +43 650 / 90 70 230





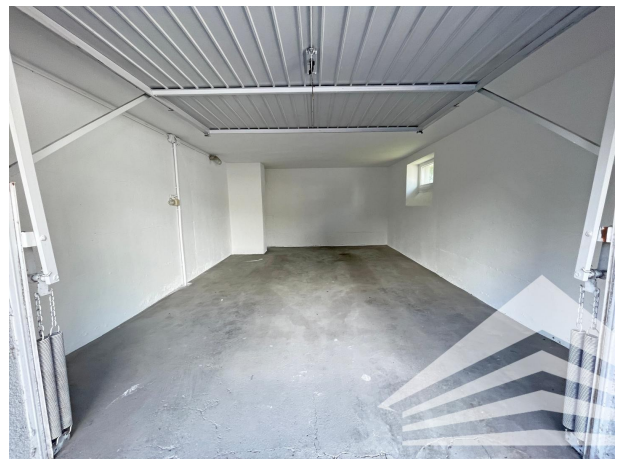








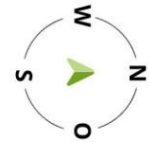




**Planskizze  
TOP 27 | 6.OG**

Breitwiesergutstraße 42, 4020 Linz

Gesamtwohnfläche: 79,20 m<sup>2</sup>



- 7.OG
- 6.OG
- 5.OG
- 4.OG
- 3.OG
- 2.OG
- 1.OG
- EG

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

## Objektbeschreibung

### **PROFESSIONELL SANIERT - PERFEKT GESCHNITTEN - AB SOFORT BEZUGSBEREIT!**

Hoch über der Stadt im 6. Liftstock befindet sich diese durch und durch modernisierte 3 Zimmerwohnung im Haus Breitwiesergutstraße 42. Neben dem tollen Ausblick bietet die Wohnung durch ihre westliche Ausrichtung auch viel Tageslicht. Raumaufteilung > Vorraum/Garderobe/Eingangsbereich > Großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Zugang zur Loggia > 2 Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zur Loggia > grosses Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne > Separates WC mit Handwaschbecken > Abstellraum mit Boiler und Waschmaschinenanschluss Direkt neben dem Hauseingang liegt eine XL - Einzelgarage (3,90 m breit und 5,60 m lang), die um € 30.000,- dazu erworben werden kann. Vor dem Haus stehen aber eine Vielzahl von kostenlosen Parkplätzen für die Bewohner zur Verfügung. Aktuell ist in den Betriebskosten noch ein kleines Sanierungsdarlehen in der Höhe von ca. € 6.000,- enthalten. Dieses Darlehen läuft allerdings nur mehr bis Ende 2027 und ist im Zuge des Ankaufs zusätzlich zu übernehmen. Darüber hinaus sind ein geräumiges Kellerabteil und ein Radraum vorhanden. Vor dem Haus könnte die Infrastruktur nicht besser sein: ein Supermarkt und eine Busstation sind in unter 100 m Entfernung zu erreichen. Restaurants, Ärzte, Straßenbahn uvm. liegen ebenso in Gehdistanz. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder zur Vereinbarung einer unverbindlichen Besichtigung vorort jederzeit zur Verfügung! Nähere Informationen & Details erhalten Sie bei unserem zuständigen Makler Mario Feistritzer, MBA (feistritzer@projektas.at - 0650 / 90 70 230) Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 43.0

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

Klasse Hei B

zwärmebed

arf:

Faktor Ges 1.09

amtenergie

effizienz:

Klasse C

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: