

**\*\* 3-Zimmer Eigentumswohnung mit tollem  
Pöstlingbergblick (Harbachsiedlung) \*\***



Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 3828\_220**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Firmberger**

RE/MAX Joy







RE/MAX

## Objektbeschreibung

\*\*\* 3-Zimmer Wohnung mit Blick auf den Pöstlingberg\*\*\* Sie sind auf der Suche nach einer Anlegerwohnung oder nach einer Wohnung für Sie und Ihre Familie? - Dann wird Sie diese 3-Zimmer Wohnung in der Harbachsiedlung (Linz Urfahr) bestimmt überzeugen. Diese Wohnung befindet sich im 6. Stock des 1971 errichteten Wohnhauses. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 70,87 m<sup>2</sup> dazu kommen dann noch zwei Loggien wovon eine komplett verglast ist. Vom Flur aus erreicht man das Schlafzimmer, das Büro/Kinderzimmer, das WC, das Badezimmer und den großen hellen Wohn-/Essbereich. Vom Wohnzimmer kommt man zur Küchenzeile. Wenn man möchte, könnte man hier auch eine offene Küche schaffen. Zugang auf die eine Loggia hat man vom Schlafzimmer und Zugang zur verglasten Loggia vom Wohnzimmer aus. Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis mit inbegriffen ist. Die Lage des Wohnhauses ist besonders überzeugend, da man vieles fußläufig gut erreichen kann. Die Straßenbahnhaltstelle Harbach ist nur 150 m entfernt und gut zu Fuß erreichbar. Supermärkte, Cafés, Bäckereien, liegen auch in einem nahen Umkreis von ca. 400 Metern. Zusätzlich zur ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung steht ein zugewiesener Stellplatz vorm Haus für Ihr Auto bereit. RAUMAUFTEILUNG: \* ca. Vorraum 8,83 m<sup>2</sup> \* ca. Wohn-/Essbereich 23,32 m<sup>2</sup> \* ca. Küche 7,42 m<sup>2</sup> \* ca. Schlafzimmer 12,48 m<sup>2</sup> \* ca. Zimmer 2 10,92 m<sup>2</sup> \* ca. WC 1,4 m<sup>2</sup> \* ca. Badezimmer 4,40 m<sup>2</sup> \* ca. Abstellraum 1,51 m<sup>2</sup> \* ca. Loggia 4,62 m<sup>2</sup> \* ca. verglaste Loggia 4,62 m<sup>2</sup> (Die im Plan eingezeichnete Küche befindet sich auf der gegenüberliegenden Wandseite.) monatl. Betriebskosten: € 347,28 (inkl. USt) (inkl. Heizung + Rücklage) Rücklage monatlich: € 77,49 Rücklagenstand: € 47.832,60 (Stand 31.12.2023) GUT ZU WISSEN: \* sehr gut geschnittene Wohnung \* TOP Linzer/Urfahrner Lage \* ideal für Singles/Paare \* WG geeignet \* UNI Nähe \* Einbauküche \* Kellerabteil \* Kabelanschluss \* Waschmaschinenanschluss im Badezimmer INFRASTRUKTUR/FREIZEIT: \* Straßenbahnhaltstelle (Harbach) 150 m entfernt \* Bäcker vor der Türe \* Apotheke 1,1 km \* Supermarkt 200 m \* Postfiliale 2 km \* ASKÖ Tennisplatz 2 km \* Biesenfeldbad 1,8 km ENTFERNUNGEN \* JKU 4,6 km \* Anton Bruckner Uni 3 km \* Linzer Hauptplatz 2,6 km \* Linzer Hauptbahnhof 9,7 km \* Pöstlingberg 5,7 km \* Pleschinger See 6,8 km Für nähere Informationen steht Ihnen Frau Laura Firmberger unter +43 664 398 1444 gerne zu Verfügung. Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her. 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. 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. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Makler Verordnung gilt als vereinbart. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heiz 90.0

wärm kWh/  
ebed (m<sup>2</sup>a)  
arf:  
Klass C  
e Hei  
zwär  
mebe  
darf:  
Fakto 1.65  
r Ges  
amte  
nergi  
eeffiz  
ienz:  
Klass C  
e Fak  
tor G  
esam  
tener  
gieeff  
izienz  
: