

**Charmante Wohnung im stadtnahen Vierkanthof mit
atemberaubendem Ausblick und einzigartiger Lage!**



Außenansicht

Objektnummer: 3828_284
Eine Immobilie von RE/MAX Joy

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	ca. 1991
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	165.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



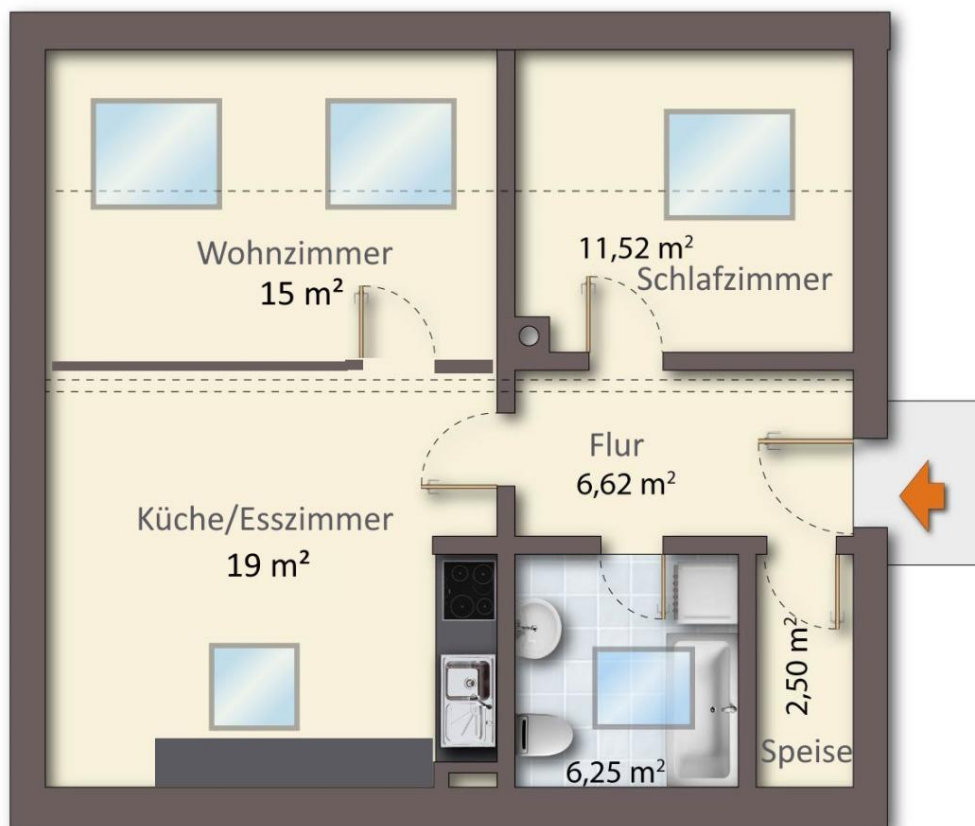
Carina Öttl

RE/MAX Joy in Linz-Urfahr









RE/MAX

Objektbeschreibung

Die hier angebotene, charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung, gelegen in einem historischen Vierkanthof im begehrten Stadtteil St. Magdalena, vereint Ruhe, Natur und einen atemberaubenden Fernblick in perfekter Harmonie. Umgeben von viel Grün und gleichzeitig hervorragend angebunden: Das Stadtzentrum ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem erreichbar. Ein der Wohnung zugewiesener, eigener Parkplatz direkt vor dem Haus sorgt zusätzlich für Ihren Komfort. Die helle Dachgeschosswohnung wurde kontinuierlich modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Vom Flur gelangen Sie in das Schlafzimmer und in die Wohnküche, die mit einer modernen, erst kürzlich eingebauten Küche ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie in das ebenfalls lichtdurchflutete Wohnzimmer. Alle Fenster wurden 2015 erneuert, ebenso kürzlich sämtliche Lichtschalter und Steckdosenabdeckungen. Der Parkettboden wurde 2023 frisch geschliffen. Das Badezimmer ist praktisch und komfortabel gestaltet: Es verfügt über eine Badewanne, einen Waschmaschinenanschluss und ein uneinsehbares Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt. Ein eigenes Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden. Diese Immobilie ist ideal für alle, die das Besondere suchen: Ob für Paare, die Ruhe und Fernblick genießen möchten, oder für Menschen, die Wert auf eine natur- und gleichzeitig stadtnahe Lage legen. DATEN UND FAKTEN: Wohnfläche: ca. 64 m² Baujahr: ca. 1991 (Zeitpunkt Dachbodenausbau) Zimmer: 3 Küche: ja Bad: Badewanne, Fenster, Waschmaschinenanschluss Parkplatz: 1 Keller: ja Boden: Parkett/Fliesen Das gesamte Gebäude wurde um 1900 errichtet. Über Jahrzehnte nutzte man es für die Landwirtschaft, bis es im Jahr 1994 saniert und für Gastronomie und Wohneinheiten umgebaut wurde. Der gesamte Dachstuhl und das Dach wurden im Zuge dessen vollständig erneuert. Überzeugen Sie sich von dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin zur Besichtigung. 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 118.0 kWh/(m²a)

f:

Klasse Heizwärmebedarf: D

mebedarf:

Faktor Gesamte Energieeffizienz: 1.64

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G: C

esamtenergieeffizienz:

izienz: