

## Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in Toplage Linz-Urfahr, Uninähe – Ideal für Stadtliebhaber!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3792\_347**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dornacherstraße 15
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	ca. 1984
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	50,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	255.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**DI Christian Pranzl**

RE/MAX Panorama  
Jägerweg 2  
4052 Ansfelden

H +43 676 846 970 790





## Objektbeschreibung

Das Objekt in aller Kürze: • Top Lage und Infrastruktur in Fußnähe zur Uni Linz • Zimmer: 2 helle und geräumige Zimmer • Loggia: 3,47 m<sup>2</sup> zum Innenhof – perfekt für entspannte Momente • Modernes Badezimmer mit großer Dusche • Tiefgaragenplatz inklusive – stressfreies Parken in der Stadt • Heizung: Fußbodenheizung mit Fernwärme • Letzten Sanierung 2018 (Badezimmer, Fenster, Vorraum, Wohnzimmer,..) • Alle Einbaumöbel im Kaufpreis inkludiert. • Verfügbarkeit: Sofort, nach Vereinbarung Ergreifen Sie die Chance auf diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage nahe der Universität Linz-Urfahr! Mit ca. 50,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer charmanten 3,47 m<sup>2</sup> großen Loggia bietet dieses Apartment alles, was das Herz begehrt – perfekt geschnittene Räume, hochwertige Ausstattung und eine ideale Infrastruktur. Die Wohnung beeindruckt mit raumhohen Einbauschränken, die sich stilvoll in die Architektur einfügen. Ein idealer Grundriss sorgt für maximale Nutzung der Wohnfläche. Der große Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie ein eigener Einlagerungsraum im Keller runden das Angebot ab. Sanierung 2018: Es wurden die Fenster getauscht, das Badezimmer umfassend modernisiert und im Vorraum, sowie Wohnzimmer die Schränke eingebaut. Im Preis inkludiert sind alle Einbaumöbel, weitere Möbel können optional besprochen werden. Leben in Linz-Urfahr bedeutet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität! Sichern Sie sich jetzt diese tolle Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lage & Infrastruktur: Die ausgezeichnete Lage in Linz Urfahr bietet nicht nur eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn) und die Universität, sondern auch diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe. Die Universität ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahnauffahrt ist in wenigen Autominuten erreicht. Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt 66 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,52 Doppelmakler: Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) 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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 66.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.52

rgieeffizienz:

Klasse Faktor GesC

amtenergieeffizien

z: