

**Topangebot - , Neuwertige Gartenwohnung mit 3 Zimmer,  
energiesparend im Stadtkern Kleinmünchen mit möglicher  
Ordination oder Ähnlichem**



Terrassen-Gartenbereich 2. Ansicht

**Objektnummer: 2594\_2932**

**Eine Immobilie von RE/MAX Future in Enns**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4030 Linz                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2022                                |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 76,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 42,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,79                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Helmut TOMAS**

RE/MAX Future in Enns  
Linzer Straße 11  
4470 Enns

H +43 699 190 95 171









## Objektbeschreibung

**Topangebot durch Preisreduzierung! Neuwertige schöne 3-Zimmer-Gartenwohnung mit großzügigen Gartenanteil und überdachter Terrasse! Ein Tiefgaragenplatz (Nr.1) ist im Kaufpreis nicht enthalten,- die Kosten dafür sind € 20 000.- Ein Extrazimmer würde sich als Therapieraum oder Ähnliches anbieten! Das Bad ist großzügig dimensioniert mit Badewanne und WC! Die bestehende Küche kann (bei Bedarf) günstig abgelöst werden Die ansprechende und zentrale Wohngegend lässt keine Wünsche offen - Nahversorger, Ärzte, Banken, Schulen, Kindergärten ... - alles ist leicht zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf ca 76m<sup>2</sup> modernster und barrierefreier Wohnfläche werden Ihre Wohnträume wahr. Zum Entspannen, Sonnen und Genießen verfügt die Wohnung über eine überdachte Terrasse und einen großzügigen Gartenanteil! Mit Videolink! Interessiert?, Sie möchten mehr und genauere Details zum Objekt? Gerne übermitteln wir Ihnen genaue Projektunterlagen. Ich freue mich auf ein unverbindliches und kostenloses Informations- und Beratungsgespräch. Auch in der Finanzierungsfrage sind Sie bei uns in besten Händen. Ihre Wunschimmobilie und Ihre Wohlfühlfinanzierung zu besten Konditionen bekommen Sie sozusagen von einer Hand. 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. .Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:29.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:BFaktor Gesamtenergieeffizienz:0.79Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:A**