

## Starter Eigentumswohnung



**Objektnummer: 1257**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Keller:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Lichtenberger

Immolution GmbH  
Betriebsstraße 17/2  
4213 Unterweikersdorf

H 0676/88680886







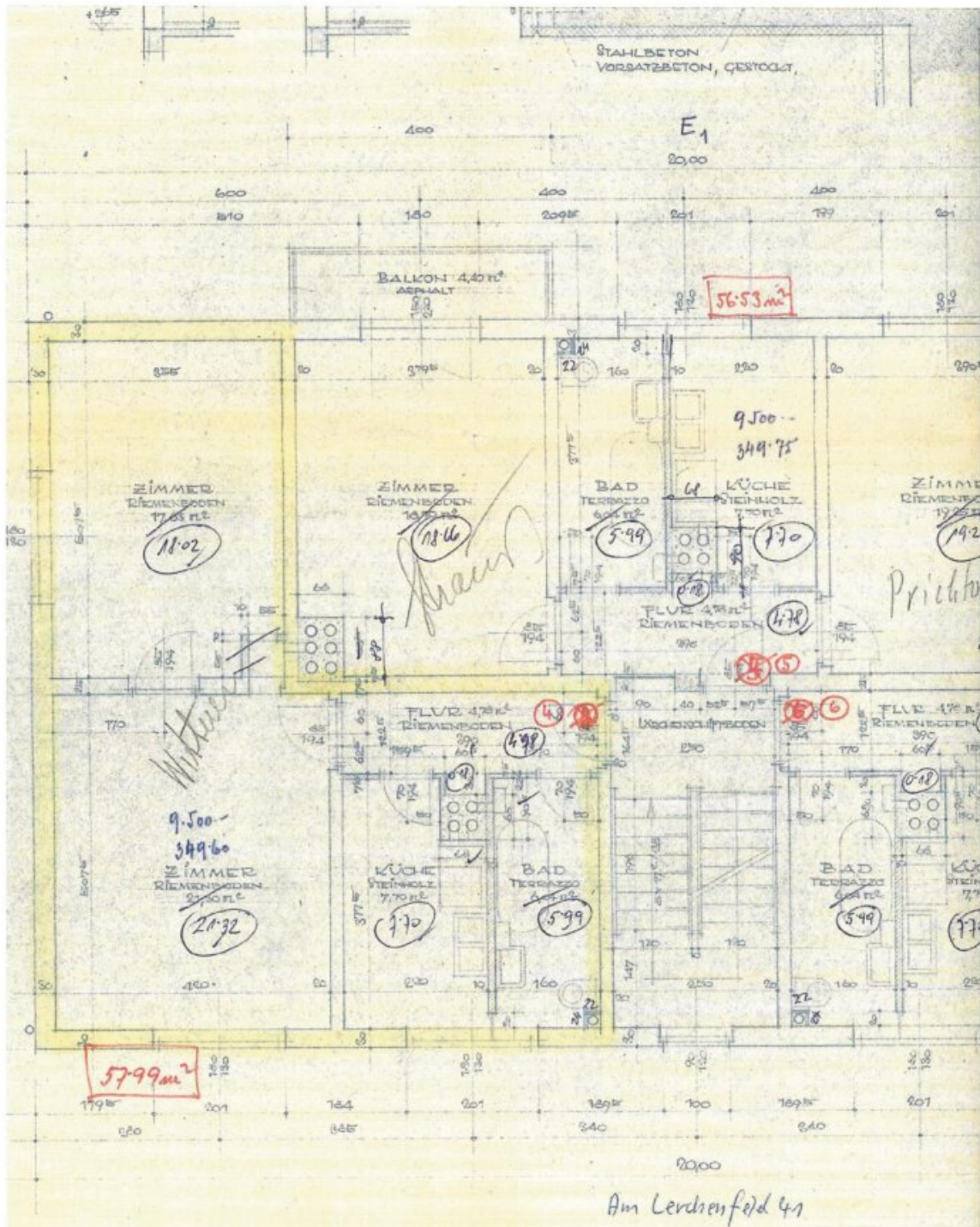


immoluto









- LEGENDE:**
- STAMPBETON
  - STÄHLBETON
  - ISOLIERTBETON
  - KAMINSCHÜTTBETON
  - SCHLACKENSTEINWAND
  - HERAKLITH



## Objektbeschreibung

Günstiger Einstieg ins Eigenheim!

Diese charmante Eigentumswohnung aus dem Jahr 1955 bietet Ihnen den perfekten Mix aus Wohlfühlambiente und praktischen Vorteilen. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist eine Mittelwohnung – was zu besonders niedrigen Heizkosten führt. Sie wurde bereits teilweise modernisiert: Neue Fenster, die mit Innenjalousien ausgestattet sind, sowie zusätzliche Fensterläden sorgen für optimalen Schutz vor Sonne und unerwünschten Blicken. Außerdem wurde eine moderne Gastherme eingebaut, die für effiziente Wärme sorgt.

Die gut durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine komfortable Wohnatmosphäre: Das großzügige Wohnzimmer lädt mit viel Platz für gemütliche Stunden oder gesellige Abende ein, während das ebenfalls geräumige Schlafzimmer Ihnen genug Raum zur Entspannung bietet.

Ein besonderes Highlight ist der große, 16 m<sup>2</sup> umfassende Kellerraum, der Ihnen viel Stauraum oder eine ideale Fläche für Hobbies bietet. Auch die Lage überzeugt: In nur 2 Minuten erreichen Sie die Autobahn, sodass eine schnelle Anbindung garantiert ist, während Sie gleichzeitig von der ruhigen Wohngegend profitieren.

Diese Wohnung vereint Komfort, Effizienz und eine hervorragende Lage – perfekt für Singles, Paare oder Pendler. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

### Überblick:

- Baujahr: 1955
- Teilweise saniert (Fenster, Gastherme)
- 2 Zimmer
- 1. Stock (Mittelwohnung)
- Sehr gute Lage, schnelle Autobahnanbindung
- Ruhige Wohngegend
- Großer Kellerraum (16 m<sup>2</sup>)
- Niedrige Heizkosten

Zögern Sie nicht und machen Sie diese attraktive Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap