

Charmant und Gepflegt! 5-Zimmer-Wohnung - Linz/Zentrum



Wohnzimmer

Objektnummer: 0004004920

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1950
Wohnfläche:	147,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	285,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gernot Herbsthofer

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8014









Raffaellen Immobilien

**SIE MÖCHTEN
IHRE IMMOBILIE
VERKAUFEN ODER
VERMIETEN?**



Gernot Herbsthofer
Goethestraße 63, 4020 Linz
T +43 676 8141 1000
E herbsthofer@raffaellen-immobilien.at

www.raffaellen-immobilien.at



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich große 5-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 146m² befindet sich in zentraler Lage nur wenige Gehminuten von der Linzer-Landstraße entfernt.

Sie bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und funktionalem Wohnraum, ideal für anspruchsvolle Paare, große Familien und Wohngemeinschaften.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie funktionaler Ausstattung und zeitlosem Design.

Kurzübersicht:

Wohnfläche: 146m²

Zimmer: 5 Zimmer

Balkon: 5,25m²

Keller: 30m²

Heizsystem: Öl

Raumaufteilung:

- Diele
- Küche
- Wohnzimmer
- Zimmer1
- Zimmer2
- Zimmer3
- Zimmer4
- Badezimmer
- WC
- Balkon

Besondere Merkmale:

- **Trennmöglichkeit:** Grundsätzlich besteht die Möglichkeit diese Liegenschaft in zwei

eigenständige/separate (Wohnungseigentum) Wohneinheiten zu unterteilen bzw. zu trennen.

- **Verfügbarkeit:** Diese Immobilie ist bis Ende 2026 befristet vermietet. Dadurch eignet sie sich auch hervorragend als Anlageobjekt mit sofortigen Mieteinnahmen.
- **Anstehende Dachsanierung:** Die Beschlussfassung über die Durchführung der Arbeiten ist jedoch noch nicht erfolgt.
- **Balkon:** Der in den Innenhof gerichtete Balkon bietet einen zusätzlichen Rückzugsort und trägt zur hohen Lebensqualität der Wohnung bei.
- **Kellerfläche:** Die 30m² große Kellerfläche bietet ausreichend Stauraum und Abstellmöglichkeiten.
- **Begehbarkeit:** Alle 5 Zimmer sind vom Gang aus getrennt begehbar.

Ausstattung:

- **Küche:** Eine funktionale und sehr gepflegte Küche ist im Kaufpreis inbegriffen und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung der Mahlzeiten. Ein kleiner Essbereich fügt sich in den offen gestalteten Küchenbereich perfekt ein.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer überzeugt mit zeitlosen Fliesen sowie einer Badewanne.
- **Kamin:** Der Kamin im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme.
- **Böden:** Gepflegtes Parkett und zeitlose Fliesen.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer begehrten und zentralen Linzer Lage. Sie liegt in direkter Nähe zu Einkaufsstraßen, Cafés, Restaurants und Kulturangeboten.

Die zentrale Lage bietet eine hohe Lebensqualität und ermöglicht es den Bewohnern alle Vorteile des urbanen Lebens zu genießen.

Darüber hinaus sind öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe vorhanden, was eine schnelle Anbindung an alle Teile von Linz sowie an umliegende Gebiete ermöglicht.

Zusätzliche Informationen:

- Kein Stellplatz vorhanden
- Kein Lift vorhanden (nicht barrierefrei; 2.OG)

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!