

Moderne Garten-Wohnung in exklusiver Top-Lage am Linzer Römerberg



Wohnzimmer

Objektnummer: 0004004924

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1997
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	140,00 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	344.000,00 €
Betriebskosten:	216,41 €
Provisionsangabe:	

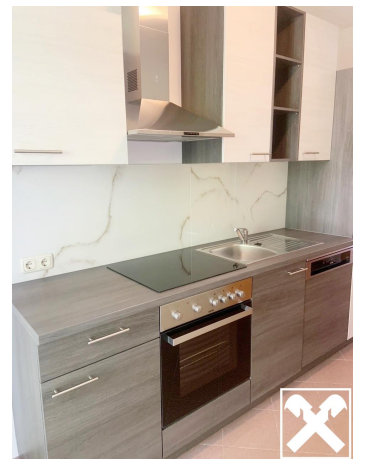
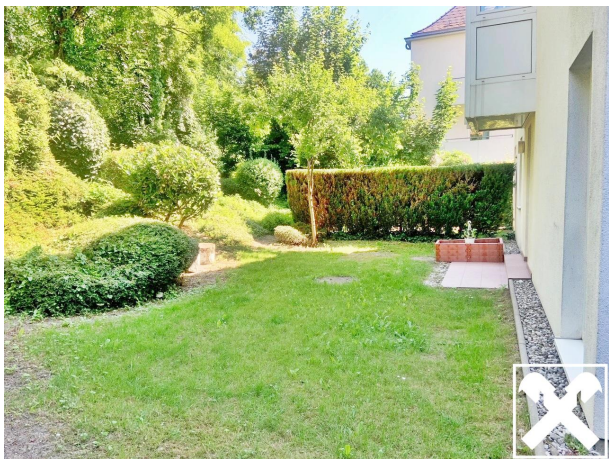
3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gernot Herbsthofer

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz











Raffaelsen Immobilien

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



Gernot Herbsthofer
Goethestraße 63, 4020 Linz
T +43 676 8141 900
E herbsthofer@raffaelsen-immobilien.at

www.raffaelsen-immobilien.at



Objektbeschreibung

Diese herrliche 3-Zimmer-Garten-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnviertel von Linz - dem Römerberg!

Der Linzer Hauptplatz, sowie der Taubenmarkt und die Landstraße sind in wenigen Gehminuten von hier aus bequem zu Fuß zu erreichen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Grünflächen, Freizeit- und Kulturangebote, die das Wohnen hier besonders attraktiv machen. Der Römerberg bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und grüner Ruheoase.

Wohnfläche: 63m²

Eigengarten: 140m² (Höchstpersönliche Nutzung)

Kellerabteil: 4m² (inkl. Stromanschluss)

Tiefgaragenstellplatz: 1x

Raumaufteilung:

- Flur/Diele
- Abstellraum
- Wohn/Esszimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Badezimmer
- Küche
- WC

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert und bietet eine perfekte Kombination aus zeitloser Eleganz und Funktionalität.

Die Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattungsdetails.

Der mit großen Fensterflächen ausgestattete Wohn-Essbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Die beiden weiteren direkt begehbaren Zimmer eignen sich ideal als Schlaf- und -oder

Arbeitszimmer.

Ausstattung und Highlights:

Garten:

Das Highlight dieser Liegenschaft ist hier sicherlich der großzügige Garten mit einer Fläche von ca. 140m², der zum Entspannen und Genießen im Grünen einlädt. Besonders hervorzuheben ist, dass die gesamte Gartenfläche auch nur dieser Wohneinheit exklusive zugeordnet ist! Eine Rarität in dieser zentralen Lage!

Moderne Designküche:

Die 2021 neu installierte Einbauküche inklusive hochwertiger Geräte vereint Eleganz und Funktionalität. Dank durchdachter Planung wird kochen hier zum Vergnügen. Zusätzlich ist es möglich durch die Küche direkt in den Garten zu gelangen.

Zeitlos elegantes Badezimmer:

Das Badezimmer wurde ebenfalls im Jahr 2021 neu gestaltet und überzeugt durch modernes Design sowie hochwertige Materialien.

Hochwertige Fußböden:

- Parkett
- Fliesen

Tiefgaragenstellplatz: Komfortabel und sicher parken - der Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten

Kellerabteil: Ein eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss bietet zusätzlich Lagermöglichkeiten

Verfügbarkeit: Die Wohnung ist bis 30.06.26 vermietet. Dadurch eignet sie sich auch hervorragend als Anlageobjekt mit sofortigen Mieteinnahmen.

Zusätzliche Infos:

- Barrierefreiheit gegeben
- Lift vorhanden
- Heizsystem: Gas

Sollte wir Ihr Interesse geweckt haben senden wir Ihnen gerne unverbindlich und kostenfrei weitere Detailunterlagen zu.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen jederzeit einen Besichtigungstermin vor Ort!