

**Vermietete, großzügige Wohnung über zwei Ebenen -  
direkt am Römerberg!**



Wohn-/Esszimmer

**Objektnummer: 1033\_25868**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4020 Linz                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1997                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 113,70 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,36                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 549.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



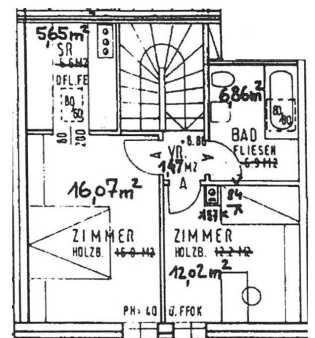
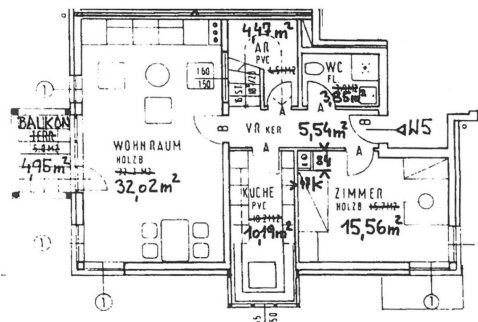
**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47  
H +43 664 41 29 950









## Objektbeschreibung

Sie suchen eine großzügige Eigentumswohnung über zwei Ebenen in absoluter Top Lage? Dann könnten Sie hier genau richtig sein. Diese ca. 113,7 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 2. OG eines gepflegten Mehrparteienhauses mit nur 6 Parteien und teilt sich auf 2 Stockwerke wie folgt auf: EG: - Vorraum - Bad mit Dusche und WC - Zimmer - Küche - Abstellraum - Wohnzimmer DG - Vorraum - Bad mit Badewanne und WC - Schlafzimmer - Zimmer Durch den Gang gelangen Sie in die einzelnen Räume. Das helle und offene Wohn-/Esszimmer ist durch die großen Fenster und dem Zugang zum Balkon ein Raum zum Wohlfühlen. Der Balkon ist groß genug, um es sich hier gemütlich zu machen und sonnige Stunden genießen zu können. Da sich das Haus am Ende einer Siedlungsstraße befindet genießen Sie hier Ihre Ruhe. Generell bietet Ihnen diese Wohnung zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Egal ob zu zweit mit sehr viel Platz oder auch für eine Familie können hier eigene Wünsche und Vorstellungen optimal verwirklicht werden. Beide Stockwerke sind jeweils mit einem Bad und einem zusätzlichen WC ausgestattet, was ebenso positiv hervorzuheben ist. Im oberen Stockwerk befinden sich zwei Zimmer, die je nach Bedarf vielfältig genutzt werden können. In einem der beiden Zimmer aufgrund der Größe auch die Möglichkeit, hier einen Schrankraum zu verwirklichen. Das Haus verfügt über einen Lift, d.h. lange Wege bzw. schweres Tragen der Einkäufe gehören der Vergangenheit an. Es ist ebenso zu erwähnen, dass zur Wohnung ein großzügiges Kellerabteil gehört. Hier befindet sich zudem ein eigener Stromanschluss, so können Sie hier auch eine Gefriertruhe platzieren oder den Strom nutzen um z.B. Ihr E-Bike zu laden. Ein Tiefgaragenplatz ist ebenso Teil dieses Angebots. Ein weiterer kann um € 25.000,00 zusätzlich erworben werden. Es muss berücksichtigt werden, dass die Wohnung zurzeit vermietet ist! Lage: Die Lage hier ist mit Sicherheit einer der Pluspunkte. Sowohl der Kindergarten und die Volksschule als auch eine Bushaltestelle befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. In kürzester Zeit haben Sie das Stadtzentrum erreicht und auch Geschäfte des täglichen Lebens, Restaurants, Cafés, diverse Einkaufsmöglichkeiten, etc. befinden sich in der näheren Umgebung. Auch für optimale Freizeitgestaltung ist gesorgt - Tennisbegeisterte z.B. kommen voll auf Ihre Kosten, denn gleich gegenüber ist ein Tennisplatz. Der Botanische Garten und der Bauernberg Park laden ein die Freizeit an der frischen Luft und in der Natur zu verbringen. Der Freinberg befindet sich in der Nähe. Auch die Donaulände ist nicht weit entfernt, für Erholung ist hier definitiv gesorgt. Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und werden Sie neuer Eigentümer dieser Wohnung! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 82.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

anforderung:

Klasse Heizwärmebedarf C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamt 1.36  
energieeffizienz  
:  
Klasse Faktor C  
Gesamtenergie  
effizienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.