

## **108 m<sup>2</sup> DG - Wohnung am Auberg mit herrlichem Stadtblick!**



Ausblick Terrasse hofseitig

**Objektnummer: 2713\_8099**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Höchsmannstraße 9
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	ca. 1980
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	108,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,74
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Dirisamer, MBA**

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz

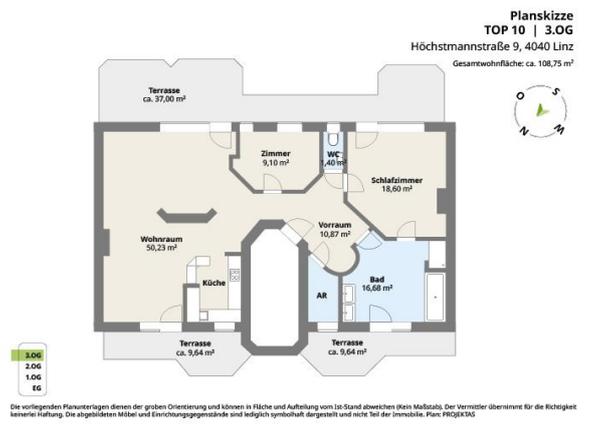






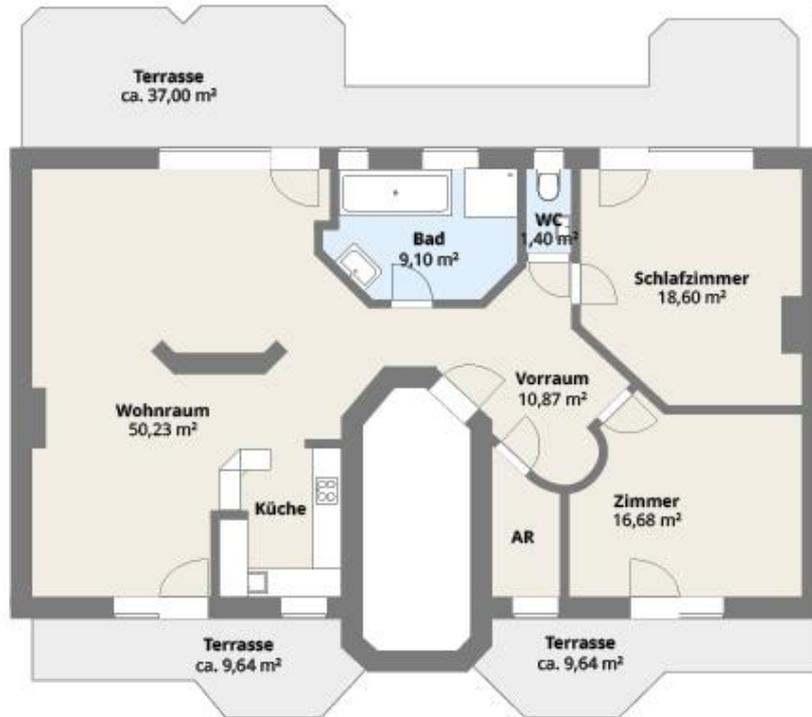






**Planskizze**  
**TOP 10 VARIANTE | 3.OG**  
Höchstmannstraße 9, 4040 Linz

Gesamtwohnfläche: ca. 108,75 m<sup>2</sup>



- 3.OG
- 2.OG
- 1.OG
- EG

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

## Objektbeschreibung

### **Großzügige Dachgeschosswohnung am Auberg mit insgesamt ca. 56 m<sup>2</sup>**

**Terrassenfläche und 2 Parkplätzen!** Im 3.OG (ohne Lift) einer gepflegten Liegenschaft befindet sich diese Wohnung in einer der begehrtesten Lagen von Linz. Nahversorger, Ärzte, Bildungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Die Hauptstraße in Verbindung mit dem Lentia City Einkaufszentrum lässt zudem mit Geschäften aller Art und vielseitiger Kulinarik keine Wünsche offen - und das nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Neben der hervorragenden Infrastruktur kommt die Wohnqualität aber nicht zu kurz. Unbehelligt vom urbanen Treiben der Linzer Innenstadt sind Spaziergänge oder sportliche Ausflüge von der Haustür weg "ins Grüne" möglich. Die Wohnung selbst ist teilweise möbliert und großzügig aufgeteilt, jedoch in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Im Zuge der anstehenden Gesamtanierung würde sich ein Wechsel des Badezimmers mit dem kleineren Zimmer (Büro) auf der Südseite anbieten (siehe Planvariante). Aktuelle Raumaufteilung: - Vorraum - Großzügiges Tageslicht - Bad mit Wanne, Dusche und Zugang zur Terrasse - Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Bad und auf die Terrasse - WC mit Handwaschbecken - 2. Zimmer (Büro) - Geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche - Innenhofterrasse mit traumhaftem Linzblick - 2 weitere Terrassen Im Innenhof sind der Wohnung 2 PKW-Abstellplätze zugeordnet und im Kaufpreis inklusive! Ein eigenes Kellerabteil sowie gepflegte Gemeinschaftsflächen stehen dem Eigentümer ebenfalls zur Verfügung. Interesse? Bitte zögern Sie nicht, uns bei etwaigen Rückfragen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungs- bzw. Beratungstermines zu kontaktieren. Roman Dirisamer, MBA steht Ihnen unter 0664 88786860 oder dirisamer@projektas.at gerne zur Verfügung! PS: Zahlreiche weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 150.0

ärmeb kWh/(

edarf: m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 1.74

Gesa

mtener

gieeffi

zienz: