

## Lichtdurchflutete Wohnung mit Wohlfühlfaktor!



Vorraum

**Objektnummer: 1033\_25865**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4100 Ottensheim
<b>Baujahr:</b>	ca. 1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	86,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,03
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

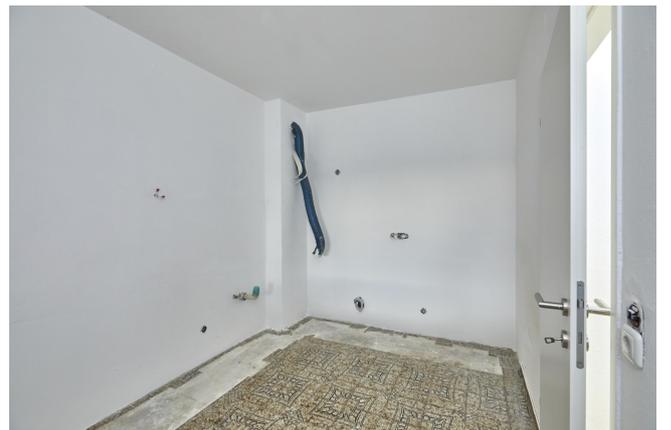
## Ihr Ansprechpartner



**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

Gut aufgeteilte Wohnung mit Loggia in Linzer Stadtnähe! Diese teils neu sanierte Eigentumswohnung am Stadtrand von Linz verfügt über eine Wohnfläche von ca. 86,35 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt: - Diele - Flur - Abstellraum - Bad inkl. Badewanne - WC - Küche - Wohn-/ Esszimmer - Schlafzimmer - Zimmer 1 - Zimmer 2 Über den Vorraum dieser gemütlichen Wohnung gelangen Sie in die einzelnen Räume. Das Bad sowie auch das WC wurden 2011 renoviert. Die Wohnung bietet generell viel Gestaltungsfreiraum, egal ob bei der Raumaufteilung bzw. bei der Nutzung der einzelnen Räume. Die Küche ist nicht möbliert, wodurch Sie ebenso Freiheiten haben, diese je nach Wunsch und Bedarf einzurichten. Die gesamte Wohnung wirkt sehr lichtdurchflutet und hell. Vom Wohnzimmer aus können Sie auch auf die Loggia. Diese wurde im Rahmen einer Sanierung im Jahr 2010 vergrößert und bietet so auf ca. 6,03 m<sup>2</sup> genug Platz, um sonnige Stunden alleine oder mit Ihren Liebsten zu genießen. Lage: Auch die Lage ist positiv hervorzuheben. Das Objekt befindet sich in Ottensheim, vor den Toren von Linz. In nur ca. Fahrminuten 10 Minuten erreicht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln Linz. Außerdem gibt es auch einen Schul-/Kindergartenbus, der die Kinder vor Ort abholt und in die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bringt. Die Siedlung ist sehr kinderfreundlich und die Lage der Wohnung aufgrund der Sackgasse sehr ruhig und verkehrsarm. Außerdem befindet sich um die Ecke ein öffentlicher Spiel- und Sportplatz. Auch besteht die Möglichkeit einen Gemüsegarten zu pachten. Ein zur Hausgemeinschaft gehörender Garten lädt zu gemütlichen Grillabenden ein. Ottensheim ist aufgrund der vielfältigen Freizeitmöglichkeiten sowie die gute Verkehrsanbindung eine begehrte Wohnadresse. Eine gute Infrastruktur ist gegeben, denn durch die naheliegende Rohrbacherstraße erreichen Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten schnell und einfach. Außerdem sind Sie in Kürze bei den Feldkirchner Badeseen und auch bei der Regattastrecke, die sich gut eignet zum Spazieren, Laufen oder Rad fahren. In der Marktgemeinde befinden sich ebenso mehrere Restaurants, Bäckereien und 1x wöchentlich findet außerdem ein Wochenmarkt statt. Ein toller Ort mit vielen Möglichkeiten und Wohlfühlcharakter. Zögern Sie nicht und werden Sie Eigentümer dieser schönen Wohnung in einer großartigen Lage - vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns! 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 und Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 60.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.03

effizienz:

Klasse Faktor Gesa C

mtenergieeffizienz:

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