

## Tolle 2-Zimmerwohnung Nähe Uni



Küche - Wohnraum

**Objektnummer: 3828\_414**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	34,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,49
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Krammer**

RE/MAX Joy in Gallneukirchen  
Hauptstraße 32



## Objektbeschreibung

\*\*\* Tolle 2-Zimmer Wohnung in Uninähe\*\*\* Sie sind auf der Suche nach einer Anlegerwohnung oder nach einer Wohnung für Sie und Ihre Familie? Dann wird Sie diese 2-Zimmer Wohnung in toller Lage in unmittelbarer Nähe zur Johannes-Kepler-Universität (Linz Urfahr) bestimmt überzeugen. Die charmante Wohnung befindet sich in grüner Ruhelage im 2. Stock des Wohnhauses mit Lift und eignet sich perfekt für Singles und Paare. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 34,68 m<sup>2</sup> und verfügt über eine ideale Einteilung. Vom Flur aus erreicht und man das Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne und ausgestatteten Schränken sowie den hellen, gemütlichen Wohn-/Essbereich und einer bereits vorhandenen Küchenecke. Von hier aus gelangt man unmittelbar in den Schlafbereich. Die Lage des Wohnhauses ist besonders überzeugend, da sie eine perfekte Infrastruktur bietet. Bäckerei, Supermarkt, Trafik sowie eine Apotheke liegen im unmittelbaren Umkreis und sind fußläufig erreichbar. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung mit Straßenbahn und Bus in unmittelbarer Nähe spricht für sich. Der Autobahnanschluss liegt trotz der perfekten Ruhelage in unmittelbarer Nähe.

RAUMAUFTeilUNG: \* Vorraum 3,49 m<sup>2</sup> \* Küche und Wohn-/Essbereich 15,17 m<sup>2</sup> \* Schlafzimmer 10,92 m<sup>2</sup> \* Badezimmer 5,10 m<sup>2</sup> Der Grundrissplan weicht geringfügig vom Naturmaß ab. GUT ZU WISSEN: \* sehr gut geschnittene Wohnung \* TOP Linzer/Urfahrer Lage \* ideal für Singles/Paare \* UNI Nähe \* Einbauküche \* Kellerabteil \* Kabelanschluss \* Waschmaschinenanschluss im Badezimmer \* Rücklagenstand per 29.11.2023: € 248.947,30 INFRASTRUKTUR/FREIZEIT: \* Straßenbahnhaltestelle (Auhof) 260 m entfernt \* Bushaltestelle (Linie 33) 500 m \* Apotheke 600 m \* Supermarkt 500 m \* Postfiliale 750 m \* ASKÖ Tennisplatz 850 m \* Biesenfeldbad 1,6 km ENTFERNUNGEN: \* Johannes Kepler Universität 1,2 km \* Linzer Hauptplatz 5,5 km \* Linzer Hauptbahnhof 7,9 km \* Pleschinger See 3,5 km Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Bettina Krammer unter +43 664 38 68 215 gerne zu Verfügung. Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her. Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. 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. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Makler Verordnung gilt als vereinbart. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 84.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Faktor Gesam1.49  
tenergieeffizie  
nz: