

## **Vollsanierete 68m2 Eigentumswohnung mit Wintergarten!**



**Objektnummer: 1316**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4225 Luftenberg
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	67,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

In den Stromkosten von 150€ sind bereits auch die Heizkosten enthalten.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

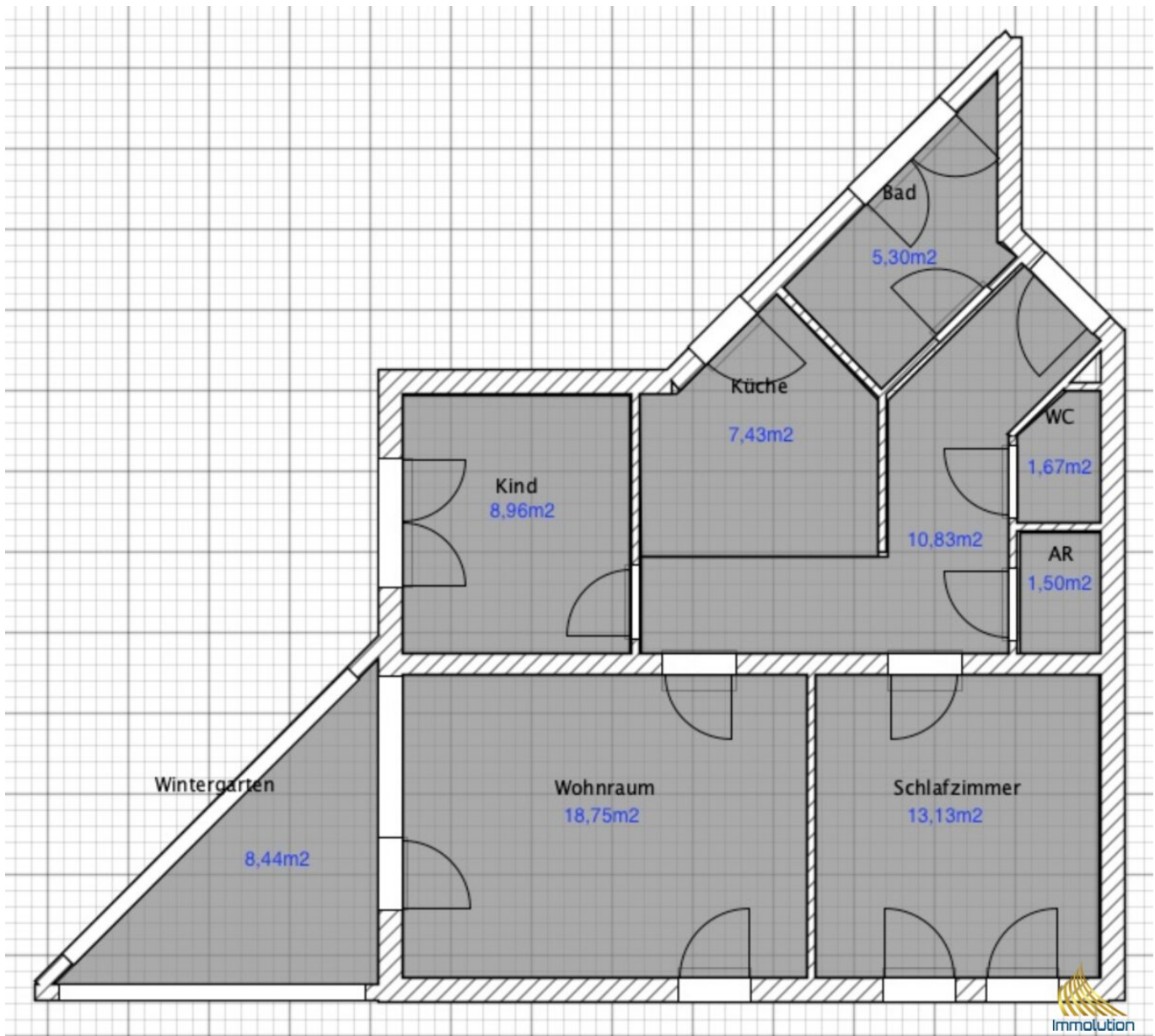


**Wolfgang Lichtenberger**









## Objektbeschreibung

### Moderne Eigentumswohnung mit Wintergarten und eigenem Parkplatz in Luftenberg

#### Generalsanierung im Jahr 2020!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer stilvoll sanierten 68 m<sup>2</sup> großen Eigentumswohnung im Herzen von Luftenberg! Diese geschmackvolle Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses vereint hochwertigen Komfort und eine perfekte Lage nahe Linz.

#### Ausstattung und Highlights

Die Wohnung besticht durch eine umfassende Sanierung und bietet Ihnen modernsten Wohnkomfort:

- **Einbauküche** – hochwertig und funktional, perfekt für Hobbyköche und Profis
- **Wintergarten** – ein verglaster Ruhepol, ideal zum Entspannen, auch bei wechselhaftem Wetter
- **Parkett- und Fliesenböden** – stilvoll und pflegeleicht, in allen Räumen elegant gestaltet
- **Fußbodenheizung** – behagliche Wärme in der gesamten Wohnung
- **Sanitär- und Elektroinstallationen** – komplett erneuert und auf modernstem Stand
- **Rollläden und Insektenschutz** – sorgen für Komfort und Schutz

Zusätzlich zur optimalen Innenausstattung steht Ihnen ein **eigener Parkplatz** zur Verfügung – kein lästiges Parkplatzsuchen!

#### Perfekte Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der charmanten Gemeinde Luftenberg und bietet hervorragende Anbindungsmöglichkeiten. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Linz, und auch alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

#### Ihr neues Zuhause wartet

Diese Eigentumswohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die sich ein Zuhause mit besonderem Flair wünschen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und starten Sie in Ihr neues Leben!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <4.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap