

## Luxus trifft Moderne



**Objektnummer: 3845\_293**

**Eine Immobilie von RE/MAX Select**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaupromenade
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	112,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 24,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

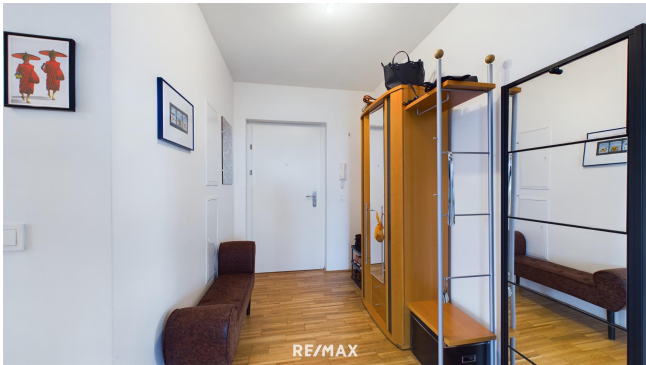
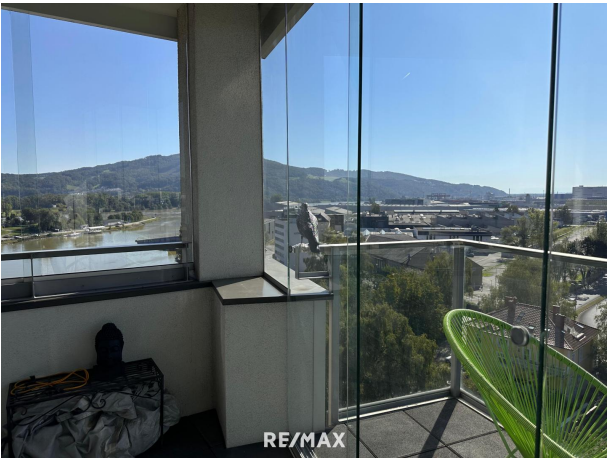
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Mitter**









## Objektbeschreibung

EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNG mit PANORAMABLICK inkl. TIEFGARAGE BARRIEREFREI!!! Diese exklusive und einzigartige Wohnung befindet sich im 9. Obergeschoss/TOP 66 des im Jahr 2009 erbauten Hauses und bietet eine ausgezeichnete Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>. Die Einheit beeindruckt durch ihre Ausrichtung mit lichtdurchfluteten Räumen und verfügt über einen Vorraum, eine offene Wohnküche, zwei Zimmer, einen Abstellraum, Bad, WC, zwei Terrassen. Der Eingangsbereich eröffnet einen Zugang zu einem großzügigen Wohn- und Esszimmer, dessen bodentiefe Terrassenfenster eine unvergleichliche Aussicht gewähren. Die offene Gestaltung verleiht dem Raum ein Gefühl von Weite und Eleganz, in dem die moderne Küche nahtlos integriert ist. Zwei Loggias mit Balkonen bieten Traumblicke auf Donau und das Mühlviertel. Die größere Loggia ist durch Glasschiebetüren vom Balkon trennbar. Zwei geräumige Zimmer, ein stilvolles Badezimmer, eine separate Toilette und ein praktischer Abstellraum runden die Wohneinheit ab, die durch ihre intelligente Raumaufteilung und die Verwendung hochwertiger Materialien überzeugt. Zusätzlich stehen Ihnen ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz zur Verfügung. Lage Die Wohnung befindet sich in zentraler Stadtlage, direkt an der Donau, in Linz. Perfekter Standort mit einer großen Auswahl an Geschäften und Lokalen aller Art sowie Ärzten in unmittelbarer Umgebung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist lediglich 200m entfernt. Von hieraus gelangen Sie in 10 Minuten in die Linzer Innenstadt. Auch die Nähe zur Autobahn sorgt für optimale Verkehrsanbindung. Der Donaustrand ist nur fünf Gehminuten entfernt und lädt zum Verweilen ein. Vor allem im Sommer kann man ausgiebige Spaziergänge entlang der Donau genießen. Wer ruhiges, barrierefreies Wohnen liebt, aber dennoch nicht auf die Vorzüge des urbanen Lebens verzichten möchte, ist in dieser Wohnung perfekt aufgehoben. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 24.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse A

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene0.79

rgieeffizienz: