



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 143691

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße:

4040 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Mario Zoidl, MBA

Tel: +43 676 83 667 780

mario.zoidl@vkb-bank.at

Nutzfläche: 126.26m<sup>2</sup>

## Wohnraum am Auberg ? 5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Balkon, Garage & Keller



Die südseitig ausgerichtete 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage ohne Lift. Sie umfasst eine Wohnfläche von ca. 126,26 m<sup>2</sup> und bietet durch ihren durchdachten Grundriss ausreichend Platz für Familien oder anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf.

Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung:

Vom Stiegenhaus aus gelangt man über eine Eingangstüre in die geräumige Diele, die zentral zu allen Bereichen der Wohnung führt. Zwei Zimmer bieten direkten Zugang zur östlich gelegenen Loggia. Das angrenzende Kabinett verfügt über ein Fenster zur Loggia und eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer.

Die Küche ist mit einer Gasetagenheizung ausgestattet und führt in einen praktischen Wirtschaftsraum, von dem aus man weiter in das großzügige Wohnzimmer gelangt. Dieses bietet Zugang zum westseitig ausgerichteten Balkon und schafft damit eine angenehme Verbindung von Innen- und Außenraum.

Die weiteren Räume ? Speisekammer, Abstellraum, Badezimmer sowie ein separates WC ? sind ebenfalls über die Diele zugänglich.

Das Badezimmer ist modern verfliest und mit Doppelwaschbecken, Badewanne sowie einem zusätzlichen WC ausgestattet. Ein weiteres WC mit Handwaschbecken steht separat zur Verfügung.

Allgemeinräume wie Trockenraum und Fahrradkeller sind im Gebäude vorhanden.

Raumaufteilung:

Wohnraum ca. 35,81 m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 21,42 m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 13,83 m<sup>2</sup>

Kabinett ca. 9,87 m<sup>2</sup>

Mehrzweckraum ca. 10,31 m<sup>2</sup>

Küche ca. 8,64 m<sup>2</sup>

Wirtschaftsraum ca. 3,61 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 2,25 m<sup>2</sup>

Speis ca. 1,48 m<sup>2</sup>

Diele ca. 12,93 m<sup>2</sup>

Bad ca. 4,62 m<sup>2</sup>

WC ca. 1,47 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche (exkl. Loggia & amp; Balkon): ca. 126,26 m<sup>2</sup>

Loggia (Ost): ca. 2,80 m<sup>2</sup>

Balkon (West): ca. 5,67 m<sup>2</sup>

Garage 5: ca. 13,61 m<sup>2</sup>

Eine Garage (ca. 13,61 m<sup>2</sup>) mit Zufahrt von der Rückseite des Gebäudes und Zugang ins Stiegenhaus ist vorhanden.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Das Gebäude wurde vor einigen Jahren thermisch saniert und mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt durch Gasetagenheizung.

Darlehen sind bei dieser Liegenschaft keine vorhanden. Abweichende Aufteilungsschlüssel gibt es keine. Die Betriebskosten werden nach Anteilen abgerechnet.

Die monatliche Vorschreibung für die Wohnung beträgt: Euro 434,98

(BK, Euro 277,38 + Rücklage 157,60).

Die monatliche Vorschreibung für die Garage beträgt: Euro 29,20

(BK, 19,20 + 10,- Rücklage)

Laut Hausverwaltung beträgt der Rücklagenstand per 31.12.2024 Euro 97.714,85.

Verkaufspreis:

Euro 449.000 -

Käuferprovision:

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;2.000m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder  
&lt; Schulen Kindergarten &lt;500m Schule &lt;500m Universität &lt;500m Höhere  
Schule &lt;2.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss &lt;1.500m Flughafen  
&lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 126.26m<sup>2</sup>

hwbwert: 64m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

hwbklassse: Cm<sup>2</sup>

Bäder: 1

fgeewert: 1.2m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Zoidl, MBA

Tel.: +43 676 83 667 780

E-Mail: mario.zoidl@vkb-bank.at