

Inserat ID: 127598

erstellt am : 08.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 375000€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Mario Zoidl, MBA

Tel: +43 676 83 667 780

mario.zoidl@vkb-bank.at

Wohnfläche: 101.55m<sup>2</sup>

## Großzügige Altbauwohnung mit klassischem Charme in zentraler Lage



Die Wohnung beeindruckt mit einer großzügigen Fläche von 101,55 m<sup>2</sup>, die durchdacht aufgeteilt ist und viel Raum für komfortables Wohnen bietet. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss und besticht durch ihre Helligkeit sowie den gut durchdachten Grundriss. Das Wohnzimmer mit seinen 28,16 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Ergänzt wird der Grundriss durch ein geräumiges Schlafzimmer mit 16,74 m<sup>2</sup> sowie drei weitere Zimmer mit 28,16 m<sup>2</sup>, 22,96 m<sup>2</sup> und 10,63 m<sup>2</sup>, die flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können.

Die separate Küche mit 6,09 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz. Das Badezimmer erstreckt sich über 6,34

m<sup>2</sup> und überzeugt mit einer geschmackvollen Ausstattung. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden die funktionale Aufteilung der Wohnung ab.

Ausstattung und Charme:

Hochwertige Holzdielen, die den Altbau-Charme unterstreichen.

Hohe Decken und klassische Türen, die für eine einladende Atmosphäre sorgen.

Große Fensterflächen, die die Räume mit viel Tageslicht fluten und ein angenehmes Wohngefühl schaffen.

Ein Kellerabteil steht zur Verfügung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird mit einer Gasheizung beheizt, was für effiziente Wärme sorgt.

Zum Wohnungseigentum gehört auch ein Stellplatz in Hof, der zusätzlichen Komfort bietet ? besonders in einer zentralen Lage ein großer Vorteil.

Die Einleitung der Fernwärme durch die Linz AG ist in Planung und möglich. An der Kostenschätzung wird gearbeitet.

Diese stilvolle Wohnung verbindet klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und ist eine ideale Wahl für alle, die großzügigen Wohnraum in einer urbanen und dennoch komfortablen Umgebung suchen.

Betriebskosten Wohnung:

Euro 170,50 inkl. Steuer

Verkaufspreis:

Euro 375.000 -

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Berater der VKB-Bank

Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

Detailunterlagen:

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 oder 1299.

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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;500m Kinder &  
Schulen Kindergarten &lt;500m Schule &lt;500m Universität &lt;500m Höhere Schule  
&lt;500m 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;1.500m Autobahnanschluss &lt;2.000m Flughafen &lt;3.500m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 101.55m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 155m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Gm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 375000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Zoidl, MBA

Tel.: +43 676 83 667 780

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