



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 190156

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 359000€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Aldin Tahic

Tel: +43 664 398 34 62

tahic@girkinger-immobilien.at

Wohnfläche: 108.06m<sup>2</sup>

## Charmante 4-Zimmer Wohnung mit Balkon im Herzen von Linz zu kaufen - Nähe Kapuzinerkirche



## Charmante 4-Zimmer Wohnung mit Balkon im Herzen von Linz zu kaufen - Nähe Kapuzinerkirche

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit rund 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre zentrale Lage und eine durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss (mit Lift) eines gepflegten Wohnhauses, nur wenige Gehminuten von der Kapuzinerkirche entfernt. Der Balkon ist hofseitig ausgerichtet und bietet einen Blick in den begrünten Innenhof ? ruhig und abgeschieden vom Stadtrubel. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

## Raumaufteilung

Diele - Flur - Küche - Kabinett - Bad - WC - Abstellraum - Speis - Schlafzimmer- Wohnzimmer - Esszimmer- Balkon

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Toplage im Zentrum von Linz, nur wenige Schritte von der belebten Landstraße entfernt. Durch die hervorragende Infrastruktur ist hier urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität garantiert. Straßenbahn- und Bushaltestellen ? unter anderem an der Mozartkreuzung und am Taubenmarkt ? sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar, wodurch Sie rasch alle wichtigen Ziele in und rund um Linz erreichen. Auch der Hauptbahnhof Linz liegt nur etwa zehn Minuten entfernt und bietet eine ideale Anbindung für Pendler. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedenste Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ebenso gut ist die medizinische Versorgung: Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe, und das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Linz ist schnell erreichbar.

## Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

## Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-MAIL, TELEFONNUMMER). Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig. Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch den Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden? Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;500m Kinder &lt;500m Schulen  
Kindergarten &lt;1.000m Schule &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat &lt;500m Post &lt;1.000m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn &lt;1.000m Bahnhof &lt;1.500m Autobahnanschluss &lt;1.500m Flughafen &lt;4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 108.06m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 115m<sup>2</sup>

hwbkasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.77m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 359000€

Nebenkosten: 105.21€

## Kontaktinformationen

Vorname: Aldin

Nachname: Tahic

Tel.: +43 664 398 34 62

E-Mail: tahic@girkinger-immobilien.at