

## Schöne und sonnige 3 Zimmerwohnung



**Objektnummer: 3845\_334**

**Eine Immobilie von RE/MAX Select**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hörzingerstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	ca. 1968
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	87,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	270.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

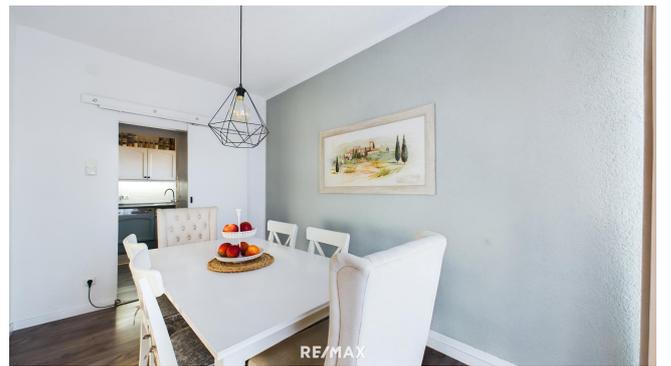
**Provisionsangabe:**

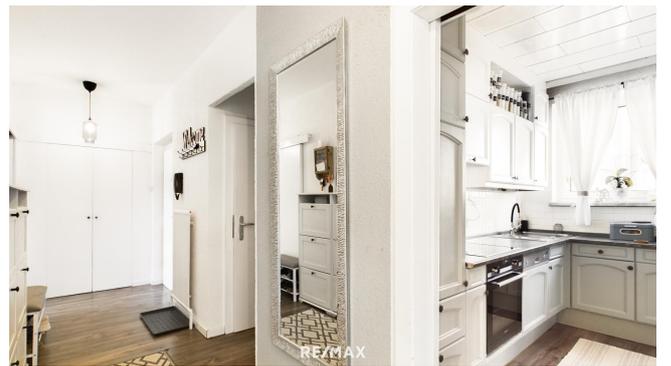
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Johannes Starrermayr**









# Objektbeschreibung

## 3 Zimmer Wohnung

### Hardfacts:

- \*Wohnzimmer mit Klimaanlage
- \*Küche mit Abstellraum
- \*2 Schlafzimmer
- \*Esszimmer (eventuell ein weiteres Schlafzimmer)
- \*Badezimmer
- \* WC
- \*Großes Kellerabteil
- \* Parkplatz

### Zur Lage:

Diese charmante Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnhaussiedlung zwischen den beliebten Linzer Stadtteilen Neue Heimat und Bindermichl. Hier genießen Sie die Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur: Geschäfte, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe und machen das tägliche Leben angenehm und unkompliziert.

### Zum Wohnhaus:

Das 7-geschossige Gebäude präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und wurde zuletzt 2021 umfassend saniert. Dabei wurden das Dach, die Loggien und die Außengeländer erneuert. Umgeben von einer weitläufigen Grünanlage, bietet das Wohnhaus eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen. Weitere größere Sanierungen sind nicht geplant, sodass Sie sich auf ein sorgenfreies Wohnen freuen können.

### Die Wohnung:

Diese gepflegte 3-Zimmerwohnung erstreckt sich über ca. 87 m<sup>2</sup> und befindet sich im 6. Stockwerk, bequem erreichbar über den Lift. Der durchdachte Grundriss ermöglicht es, alle Räume über den perfekt geplanten Vorraum separat zu betreten. Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur etwa 8,3 m<sup>2</sup> großen Loggia und einem baulich leicht abgetrennten Esszimmer bietet zahlreiche Möglichkeiten für ein gemütliches Familienleben.

Die moderne Küche ist sowohl vom Vorraum als auch vom Esszimmer zugänglich und bietet ausreichend Platz für eine Speise- und Besenkammer. Das Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Dusche, einem Waschbecken und einem Handtuchrockner ausgestattet. Das WC verfügt bereits über moderne Wasserleitungen.

### Wichtige Hinweise:

Bitte beachten Sie, dass im Kaufpreis ein bestehendes Sanierungsdarlehen in Höhe von € 29.000,- (Stand März 2025) nicht inkludiert ist. Die monatliche Rückzahlung von € 278,- ist in

den angegebenen Betriebskosten nicht enthalten.

Interesse geweckt?

Möchten Sie mehr über dieses attraktive Objekt erfahren? Ich lade Sie herzlich zu einem unverbindlichen und kostenlosen Informations- und Beratungsgespräch ein. Lassen Sie uns gemeinsam Ihr neues Zuhause entdecken!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 126.0  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwär D  
mebedarf:  
Faktor Gesamte 1.88  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor GD  
esamtenergieeff  
izienz: