

**Ruhig gelegen mit traumhafter Aussicht – großzügige  
3-Zimmerwohnung in begehrter Lage am Stadtrand von  
Linz**



—

**Objektnummer: 3849\_305**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Plesching
<b>Baujahr:</b>	ca. 1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	25,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

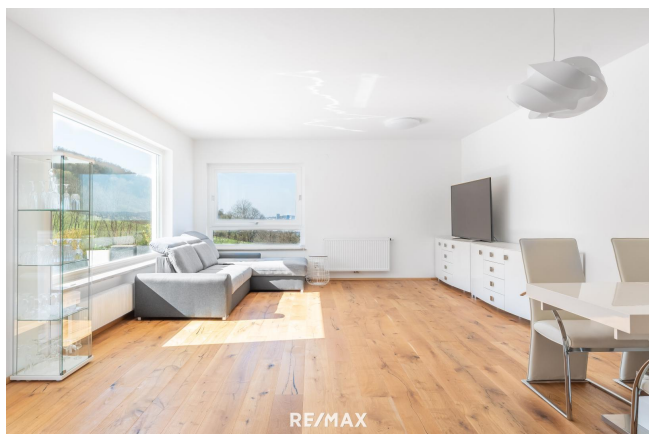
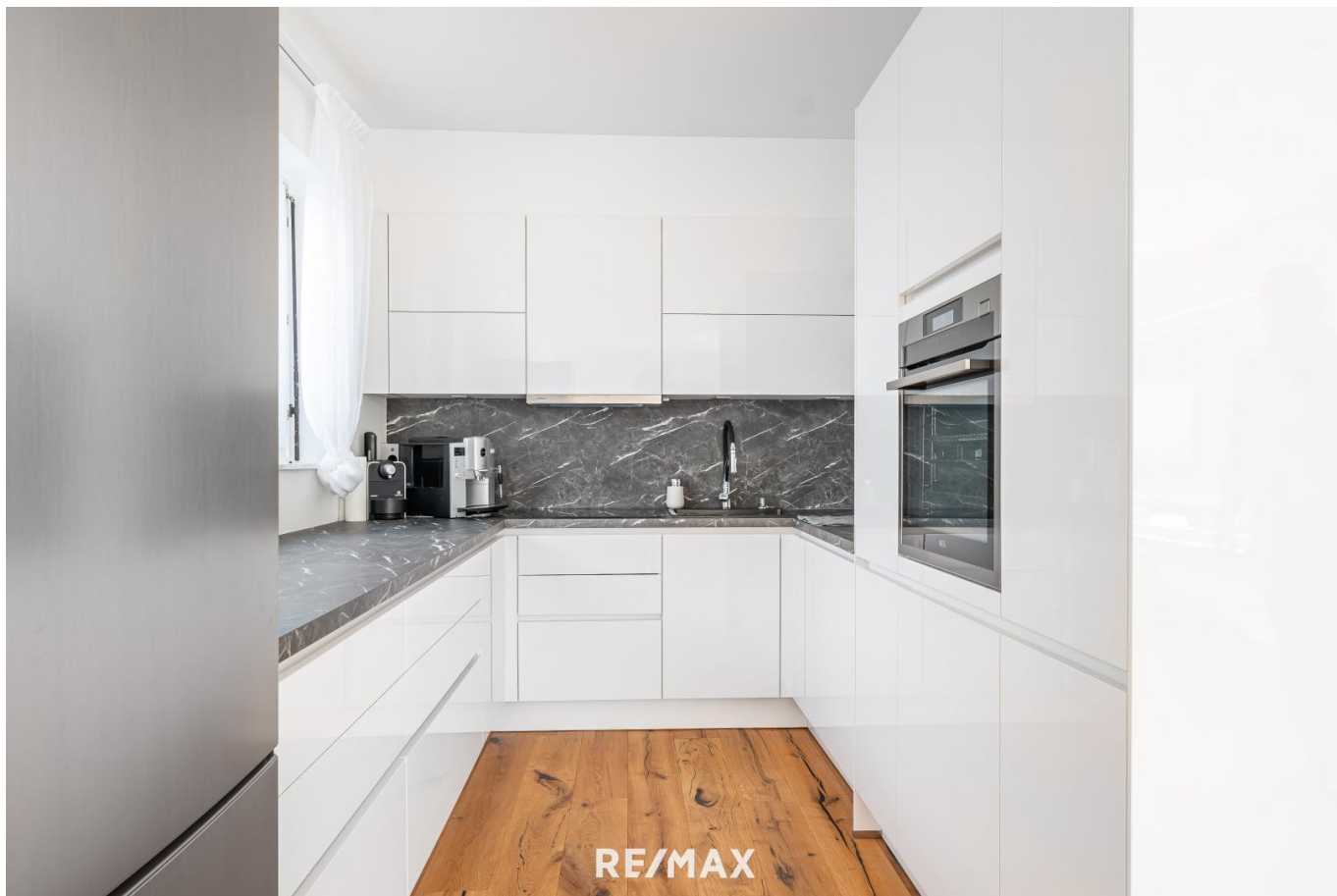
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



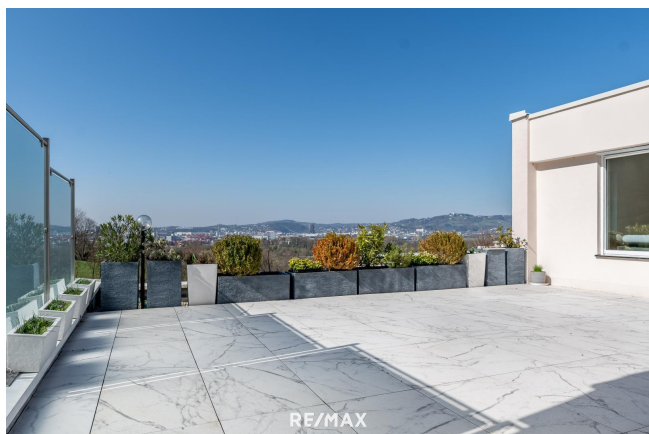
**Naveen Manchanda**

RE/MAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz











## Objektbeschreibung

Ruhig gelegen mit traumhafter Aussicht –  
großzügige 3-Zimmerwohnung in begehrter Lage am Stadtrand von Linz

Ruhig gelegen und mit traumhaften Blick auf den Pleschingersee bis hin zum Pöstlingberg,  
wartet diese besondere Wohnung auf ihre neuen Eigentümer.

Die Lage zählt zu den begehrtesten Wohngegenden am Linzer Stadtrand – naturnah, sonnig  
und dennoch bestens angebunden.

Ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Ruhesuchende!

Die südlich ausgerichtete 3-Zimmerwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (kein Lift) eines  
ca. 1984 erbauten Mehrparteienhauses und bietet mit ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges  
und durchdachtes Raumangebot.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare und Familien, die Wert auf Helligkeit, Ruhe und eine  
hochwertige Ausstattung legen.

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung umfassend saniert und erstrahlt seither in zeitgemäßem  
Glanz.

### HARDFACTS:

- 2023 saniert
- helle Zimmer und großzügige Raumaufteilung
- 3. Stock
- ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2024 eingebaute Küche
- ca. 55 m<sup>2</sup> große Terrasse mit tollem Ausblick
- ca. 25 m<sup>2</sup> großer "Kellerraum"
- Abstellplatz für PKW
- Garagenstellplatz
- 2018 Sanierung der Fassade
- top Ruhelage
- gute Infrastruktur

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen  
Besichtigungstermin!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.  
Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur  
Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.  
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:

Heiz 169.

wär 7 kW

bedarfs h/(m<sup>2</sup>

bedarfs)

:

Klasse E

sehr

gering

Wärmeverlust

bedarfs

Wert:

Faktor 1.85

oder G

es

Wärmeverlust

effizienz

effizienz:

Wert:

Klasse D

sehr

gering

Wärmeverlust

bedarfs

effizienz

effizienz:

Wert: