

**\*\*\*super zentrale Citywohnung incl. TG-Platz\*\*\***



Küche

**Objektnummer: 3828\_434**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

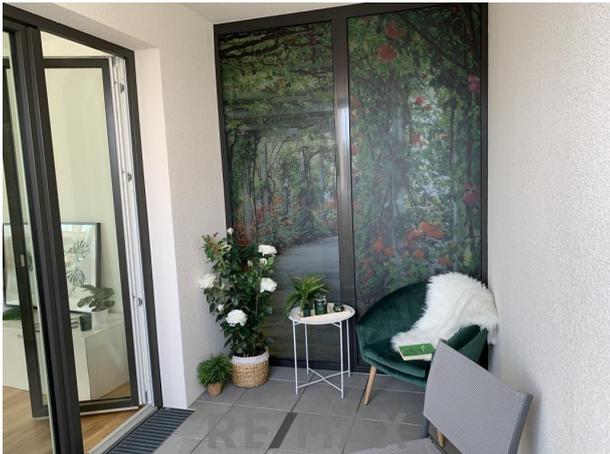


**Bettina Krammer**

REMAX Joy in Gallneukirchen  
Hauptstraße 32  
4210 Gallneukirchen









RE MAX

## Objektbeschreibung

Wohnung in super ZENTRALER LAGE mit TOP Ausstattung!

Besichtigungen sind ab 24.6.2025 möglich!

Eine perfekte Wohnung für Singles oder Pärchen, welche im Stadtzentrum wohnen möchten, sowie für berufliche Vielpendler mit dem Zug.

Diese gut aufgeteilte, sehr helle Wohnung liegt sehr zentral in der Nähe des neuen Musiktheaters und des Hauptbahnhofes.

Ideal für Stadtmenschen - denn in unmittelbarer Nähe befinden sich sämtliche Shoppingmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Kulturangebote, Ämter,...

Auch verkehrstechnisch ist die Wohnung perfekt gelegen - schnelle Anbindung an die Autobahn, Straßenbahn- und Zugverbindungen.

Die Wohnung teilt sich in einen geräumigen Vorraum, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Bad/WC mit Badewanne, Schlafzimmer und großzügigem Wohn-Essraum (ca. 28 m<sup>2</sup>).

Die Wohnung ist mit einer modernen, hochwertigen Küche (Bora Dunstabzug, AEG Geräte) ausgestattet.

In den Wohnräumen wurde sehr schönes Parkett und im Sanitärbereich wurden hochwertige Fliesen verlegt.

Vom Wohnbereich gelangt man auf eine verglaste Loggia.

Zur Wohnung gehört ein TG-Stapelparker (Nr. 21), welcher im Kaufpreis inkludiert ist sowie ein geräumiges Kellerabteil.

Die Strom- und Heizkosten werden mit dem Versorgungsunternehmen (Linz AG) direkt abgerechnet.

### GUT ZU WISSEN:

- \* top geschnittene Wohnung mit verglaster Loggia
- \* hochwertige Küche mit BORA Dunstabzug + Geräten
- \* Wohnraumlüftung
- \* Dreifach-Isoliergläser
- \* Sonnenschutz
- \* großzügige Stiegenhaus- und Kellerflächen
- \* Fahrradkeller
- \* Grünfläche in Innenhof

\* Rücklage per 31.12.2024 € 35.063,00

#### FREIZEIT UND KULTUR:

- \* Musiktheater
- \* Landstraße
- \* Bahnhofnähe

#### BILDUNG UND SOZIALES:

- \* sämtliche Schulen sind in unmittelbarer Umgebung

#### UMGEBUNG:

- \* Flughafen Hörsching 11,3 km
- \* Wels 29 km
- \* Salzburg 135 km
- \* Wien 187 km

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und geben gerne weitere Informationen!

Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her.

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. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.

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 frei bleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 19.0

wär kWh/

m<sup>2</sup>a)

edarf

:

Klas A

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 0.59

or G

esa

nten

ergie

effizi

enz:

Klas A+

se F

aktor

Gesa

nten

ergie

effizi

enz: