

## **Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Terrassen und TG Platz**



Küche

**Objektnummer: 3828\_589**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	ca. 1986
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	126,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	5,60 m²
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,16
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

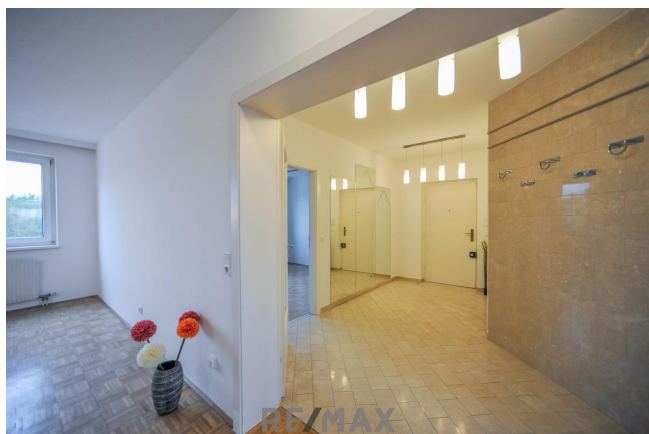
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Rosemarie Binder**

REMAX Joy in Linz-Urfahr  
Hauptstraße 69  
4040 Linz









## Objektbeschreibung

Gemütliche Maisonette mit Terrassen in Ebelsberg - direkt an der Traun!

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Die Nähe zur Traun und zu den weitläufigen Naherholungsgebieten macht es zu einer beliebten Wohngegend für Familien mit Kindern.

Hier befinden sich Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe!

Das Naturparadies mit Traun-Auen, Weikerlsee und Solar City liegt vor der Haustüre. Gleichzeitig gibt es eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Die freundliche Wohnung erstreckt sich über den 6. Stock und das Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Lift ist vorhanden!

In der ersten Ebene befinden sich ein großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Esszimmer, die Küche und ein Abstellraum.

Die neuwertige HAKA Küche ist mit Miele Geräten ausgestattet. Direkt vom Esszimmer gelangen Sie auf die westseitig ausgerichtete Terrasse - traumhafte Sonnenuntergänge sind garantiert!

Über eine elegante Stiege erreichen Sie das Dachgeschoss mit 2 hellen Schlafzimmern, Badezimmer mit Badewanne sowie separatem WC. Auch hier befindet sich nochmals eine geräumige Terrasse mit traumhaftem Blick auf die Stadt.

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Plan. Die Flächen laut Nutzwertgutachten weichen geringfügig vom Plan ab.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet: Parkettböden, teilweise neue VELUX Fenster, Insektenschutzgitter,....

Das Dach des Hauses und die Fassade wurde vor einigen Jahren komplett erneuert.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil sind im Preis enthalten, vor dem Haus gibt es ausreichend Parkplätze für Besucher.

Ein großer Gemeinschaftsgarten mit Grünflächen und Kinderspielplatz ist vorhanden!

Ein großer Allgemeingarten mit Spielplatz im Grünen ist vorhanden.

Stand des Reparaturfonds per 31.12.2024: € 31.746,44

Haben Sie Fragen zu Wohnung? Möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren? Ich

freue mich auf Ihren Anruf unter Tel. Nr. (0676) 378 52 69 - Frau Mag. Rosemarie Binder.

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 45.8

wär kWh/

geb (m²a)

bedarf

:

Klasse B

sehr

gering

Wärmeverlust

bedeutend

gering:

Faktor 1.16

oder G

es

mittlerer

Energie

effizienz

anz:

Klasse C

sehr

hoher

Gesamter

mittlerer

Energie

effizienz

anz: