

Gemütliche Wohnung mit großem Wohlfühlfaktor!



Wohnzimmer

Objektnummer: 1033_26022

Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Kommunalstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	ca. 1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	85,18 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

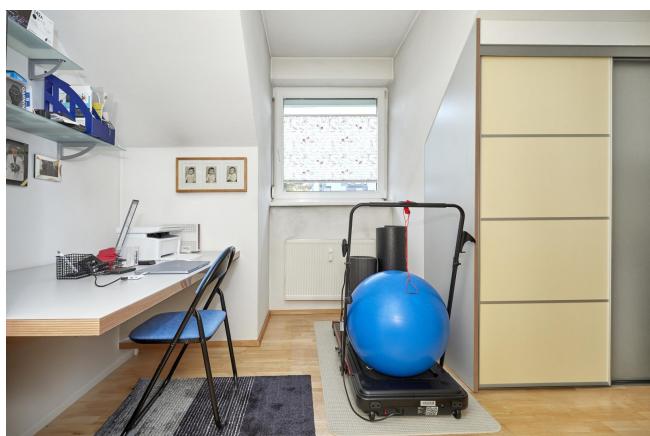


Kurt Gattringer, MBA, akad. IM

RE/MAX Linz-City
Landstraße 115a
4020 Linz







Objektbeschreibung

Diese gemütliche und toll aufgeteilte Wohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Auf rund 85,18 m² Wohnfläche bietet dieses Objekt Platz für individuelle Wohnräume – sei es als gemütliches Zuhause für Paare, kleine Familien oder Menschen mit dem Wunsch nach Raum zur kreativen Gestaltung. Die Wohnfläche ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum/ Garderobe
- Abstellraum
- Bad inkl. Badewanne und Dusche
- WC
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Zimmer/Büro

Die Wohnung besticht durch einen funktionalen und praktischen Grundriss, einer angenehmen Wohlatmosphäre und einem hohen Maß an Gestaltungspotenzial. Mit ein wenig handwerklichem Geschick und kreativer Planung lässt sich hier ein modernes, persönliches Zuhause schaffen, das ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist und wo individuelle Wünsche umgesetzt werden können.

Diese 3-Zimmer-Wohnung verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich, der gleich für eine tolle Wohlfühlatmosphäre beim Ankommen sorgt. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon, der einen angenehmen Rückzugsort im Freien darstellt – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft. Die Küche verfügt über viel Stauraum und Platz, um sich selbst oder Ihre Liebsten kulinarisch zu verwöhnen.

Ein weiteres Plus: Das Badezimmer und das WC sind voneinander getrennt, was den Wohnkomfort deutlich erhöht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer großzügigen Dusche ausgestattet.

Für mehr Stauraum sorgt ein eigenes Kellerabteil.

Lage:

Die Wohnung befindet sich im Linzer Stadtteil Spallerhof. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle mit Verbindungen unter anderem in das Stadtzentrum. Ebenso ist die Autobahnauffahrt nur unweit entfernt. Dies ermöglicht eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und auch mit dem Auto.

Des Weiteren sind im näheren Umfeld u.a. Supermärkte, Kindergärten und Schulen zu finden.

Die Lage ist bekannt für eine entspannte Wohnqualität mit einem angenehmen Maß an Grünflächen und Ruhe, gepaart mit städtischer Infrastruktur – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die Natur und Stadtleben kombinieren möchten.

Fazit

Diese Wohnung bietet eine Kombination aus ausreichenden Platzangebot, individuell gestaltbarem Wohnraum und guter Lage. Ob als Eigenheim oder zur Vermietung – hier erwartet Sie eine wertstabile Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns unter <https://www.remax.at/index.php?page=objekt&t=3&srid=33339380&s=1&id=345702&p=3&lang=de#terminanfrage-messages> und schaffen Sie sich ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen – in toller Lage und voller Potenzial.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber der Eigentümerin 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. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümerin und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 51.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei C

zwärmebed

arf:

Faktor Ges 1.09

amtenergie

effizienz:

Klasse C

Faktor Ges

amtenergie

effizienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.