

**Attraktive Erdgeschosswohnung mit Loggia - inkl.  
Tiefgaragenstellplatz**



Wohnzimmer



**Objektnummer: 0004006562**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4209 Mittertreffling
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Wohnfläche:</b>	74,25 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,96 €
<b>Heizkosten:</b>	43,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Yvonne Nöster**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 437239625032654  
H +43676814232654







## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine geschlossene Loggia, die ganzjährig genutzt werden kann.

Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia sowie eine separate, möblierte Küche mit ausreichend Platz für einen Esstisch – ideal für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden.

Das Badezimmer wurde 2024 vollständig renoviert und präsentiert sich modern, und freundlich. Es ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Ein separates WC mit Fenster ergänzt den durchdachten Grundriss.

Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für komfortables und sicheres Parken direkt im Haus.

Die Wohnung befindet sich in Mittertreffling (Gemeinde Engerwitzdorf), einer beliebten Wohnlage am Stadtrand von Linz. Hier verbinden sich Ruhe, Natur und Stadtnähe auf ideale Weise:

- In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Hauptplatz von Linz sowie die A7 Mühlkreisautobahn, die eine schnelle Verbindung in alle Richtungen ermöglicht.
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Spazier- und Radwege, das Naherholungsgebiet Pleschinger See sowie die umliegende, grüne Hügellandschaft.

Die ruhige Wohnlage macht diese Wohnung besonders attraktiv für Paare, Familien und Senioren, die Wert auf ein entspanntes und zugleich gut angebundenes Wohnumfeld legen.