

Moderne 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage mit Loggia & Tiefgarage - Linz/Pichling

VKB  IMMOBILIEN

**ERFOLGREICH
VERMITTELT**



Objektnummer: 5079

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Nutzfläche:	68,26 m ²
Zimmer:	2
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 14,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	299.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



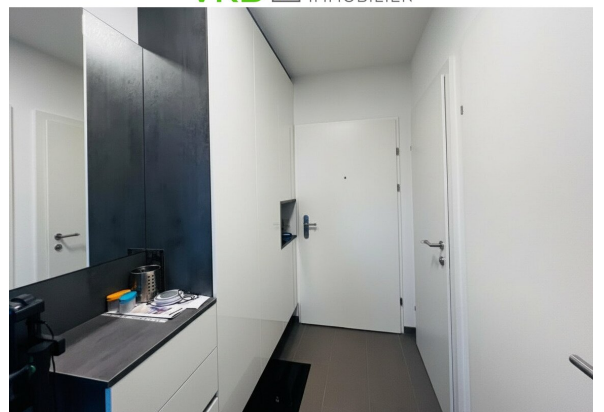
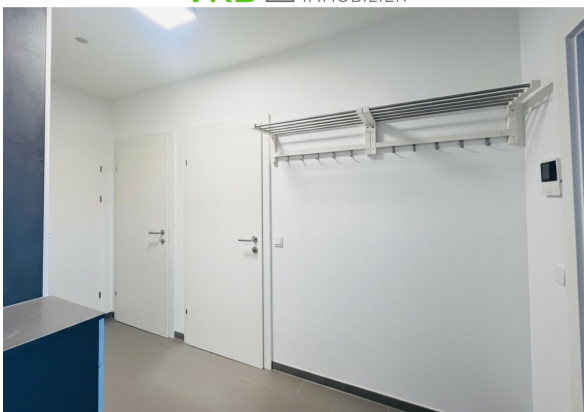
Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

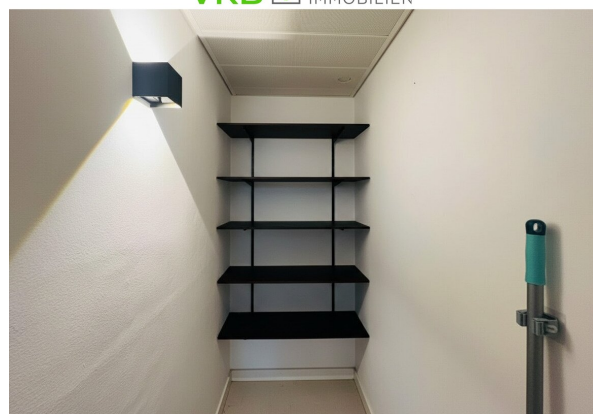
VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

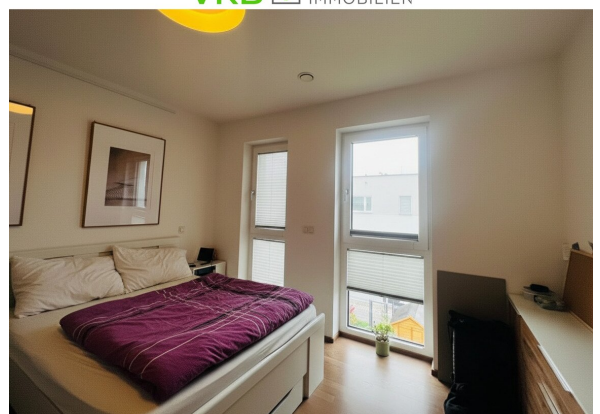
T + 43 732 7637-1298
H +43 676 83 667 780

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



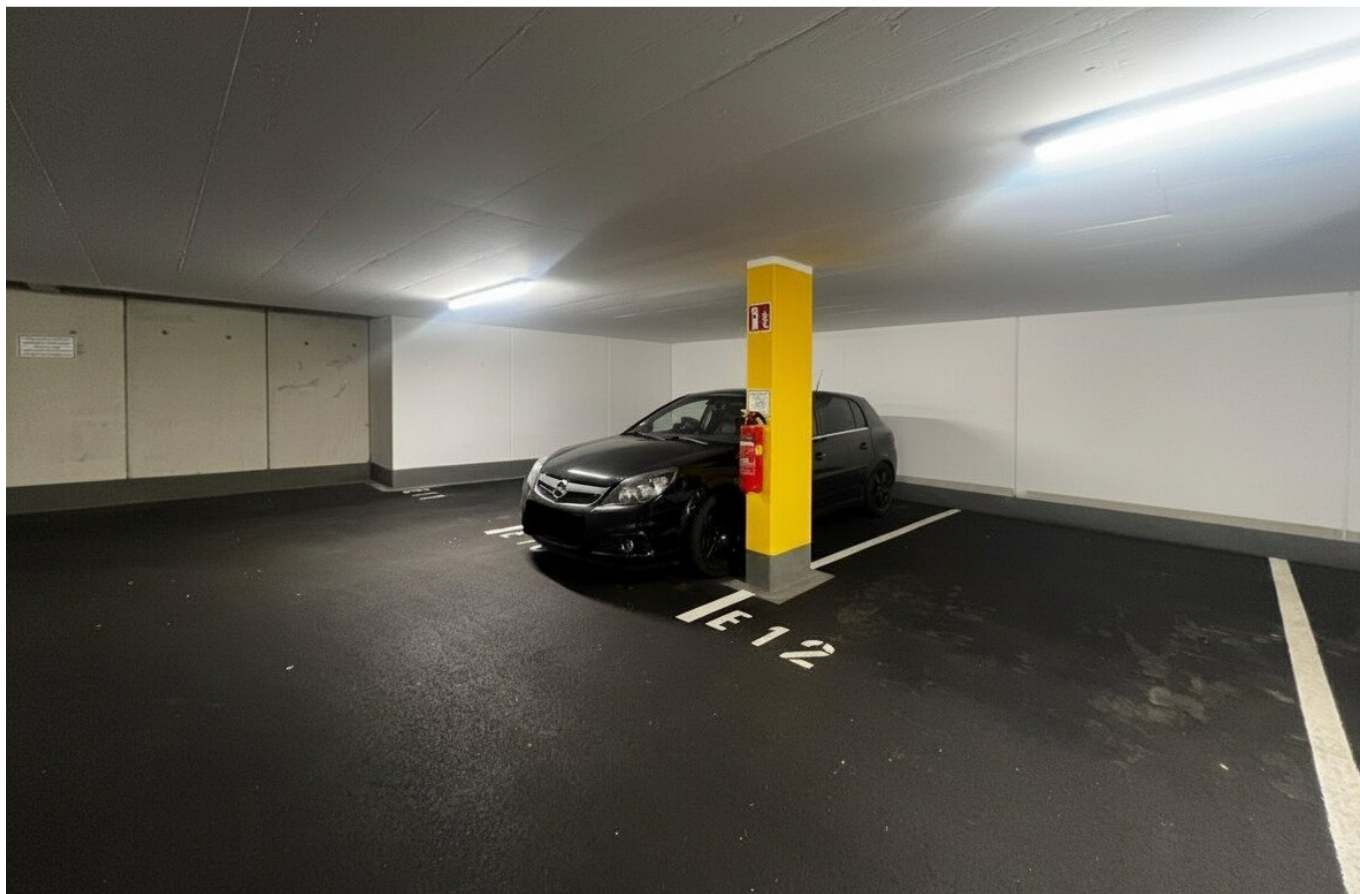














Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss besticht durch ihre großzügige Wohnnutzfläche von insgesamt 68,26 m² inklusive Loggia sowie ein durchdachtes, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Der sonnige Balkon mit praktischem Wasseranschluss schafft zusätzlichen Freiraum zum Entspannen und Genießen im Grünen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, und der bestehende Mieter würde gerne übernommen werden – ideal für Anleger oder Käufer, die eine sofortige, unkomplizierte Vermietung wünschen.

Highlights der Wohnung:

- Offenen Wohn- und Kochbereich für ein modernes Wohngefühl
- Küche mit hochwertigen Bosch-Geräten
- Praktisches Vorzimmer
- Badeinrichtung maßgefertigt vom Tischler
- WC separat
- Dachfenster (nicht zu öffnen) für zusätzliche Helligkeit
- Eigenes Kellerabteil mit 12 m²
- Tiefgaragenplatz inklusive

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf Qualität, Funktionalität und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

(Da die Wohnung derzeit bewohnt ist, wurden die Innenansichten mithilfe künstlicher Intelligenz visualisiert, um die Privatsphäre der Mieter zu wahren und gleichzeitig eine möglichst anschauliche Darstellung der Räumlichkeiten zu ermöglichen.)

Betriebskosten Wohnung:

Wohnung Betriebskostenabrechnung ab Mai 2025 Vorschreibung 149,78 €

Garage Betriebskostenabrechnung ab Mai 2025 Vorschreibung 14,36 €

Vorläufiger Rücklagenstand für 2025

46.166.15 €

Verkaufspreis:

Euro 299.000,-

Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap