

## **Premium-Investment: Generalsanierte Altbauwohnung mit Sauna & Lift**



**Objektnummer: 1939/214915**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1850
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,50 €
<b>USt.:</b>	38,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wolfslehner**

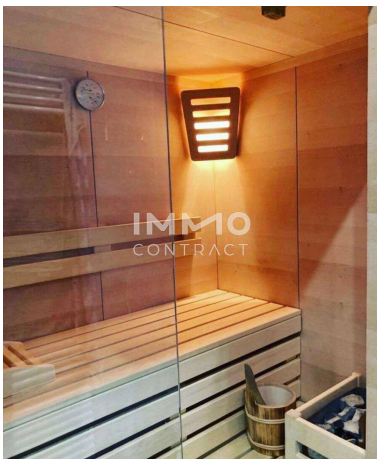
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

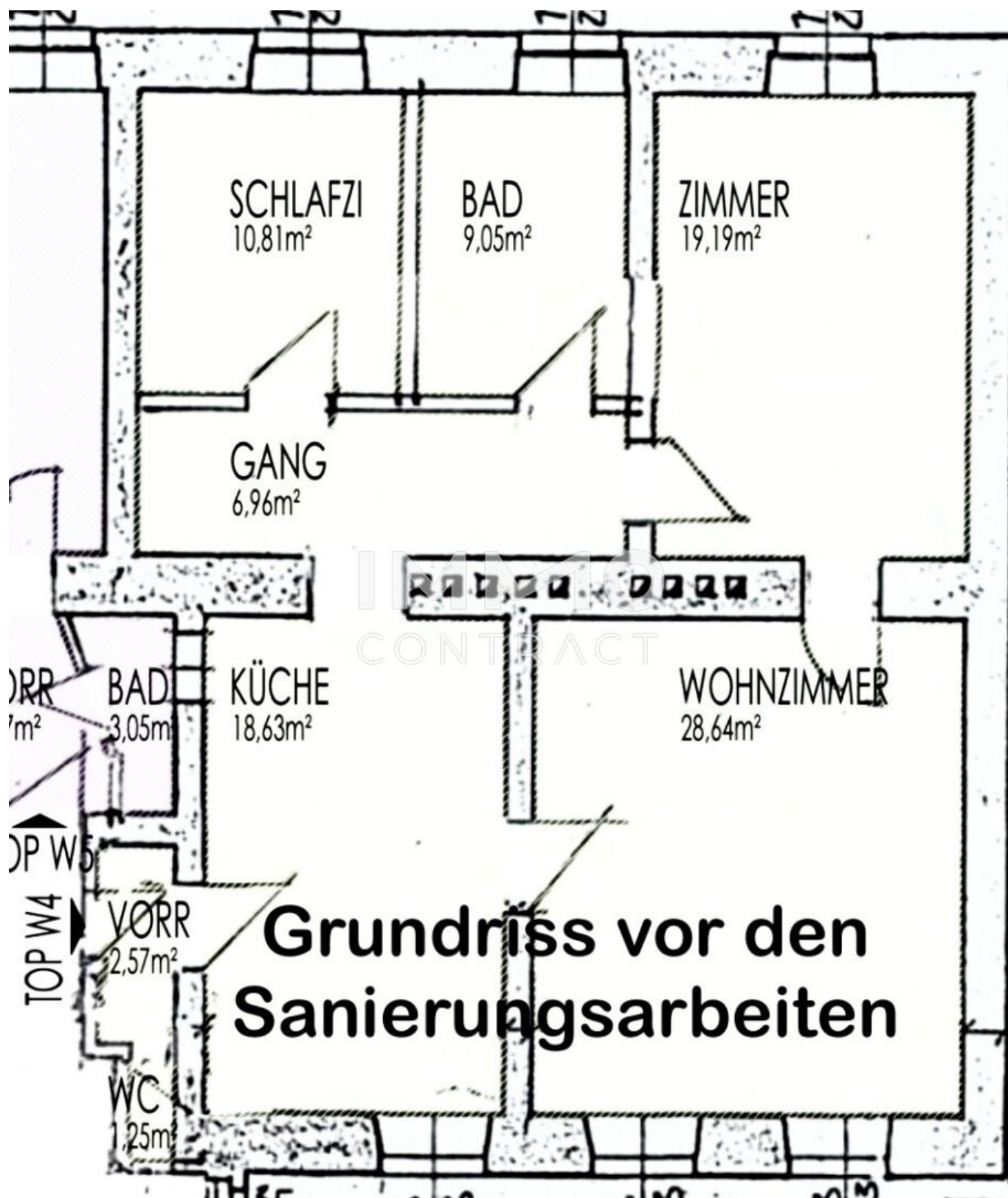
T  
H  
  
G  
V











## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines charmanten Innenstadtgebäudes in der Herrenstraße. Das historische Gebäude (Baujahr ca. 1850) verbindet klassischen Altbaucharakter mit modernem Wohnkomfort und verfügt über einen Personenlift für bequemen Zugang.

Die Wohnung wurde im Jahr 2020 saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, modernen Zustand mit hochwertiger Ausstattung und durchdachten technischen Details.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem folgende Maßnahmen umgesetzt:

- **Erneuerung der Sanitär- und Elektroleitungen im Badezimmer**
- **Installation einer Fußbodenheizung in den sanierten Räumen (Badezimmer & Kinderzimmer)**
- **Neugestaltung von Badezimmer und WC**
- **Einbau einer finnischen Sauna**
- **Erneuerung ausgewählter Innentüren sowie der Wohnungseingangstüre**
- **Verlegung hochwertiger Bodenbeläge (Parkett & italienische Steinfliesen)**
- **Neugestaltung des Bodenbelags im Eingangsbereich und WC**
- **Montage von Außenjalousien an allen Fenstern**
- **Einbau eines neuen Thermengeräts der Heizungsanlage**
- **Teilweise Anpassung der Raumaufteilung im Zuge der Sanierung**

## Highlights der Wohnung

- **Stilvoller Altbau mit hohen Räumen und besonderem Wohnflair**
- **Hochwertige DAN-Einbauküche inklusive Markengeräten**
  - Backrohr & Geschirrspüler von **Siemens**

- **Kaminofen mit Sichtfenster** für gemütliche Wohnatmosphäre
- **Exklusive finnische Sauna (Delfin Wellness)**
- **Edle Parkettböden kombiniert mit italienischen Steinfliesen**
- **Lift im Haus vorhanden, eigenes Kellerabteil**
- **Ruhige Innenstadtlage durch verkehrsberuhigte Zone (Fahrverbot)**
- **Sehr gute Infrastruktur und ausgezeichnete öffentliche Anbindung**
- **Aktuell befristet vermietet (noch ca. 4 Jahre) – attraktiv für Anleger**

Diese Immobilie stellt eine attraktive Anlagechance in zentraler Innenstadtlage dar und überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, stabile Vermietung sowie langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m



Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap