

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



Objektnummer: 1939/214915

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1850
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 140,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	192,50 €
USt.:	38,50 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



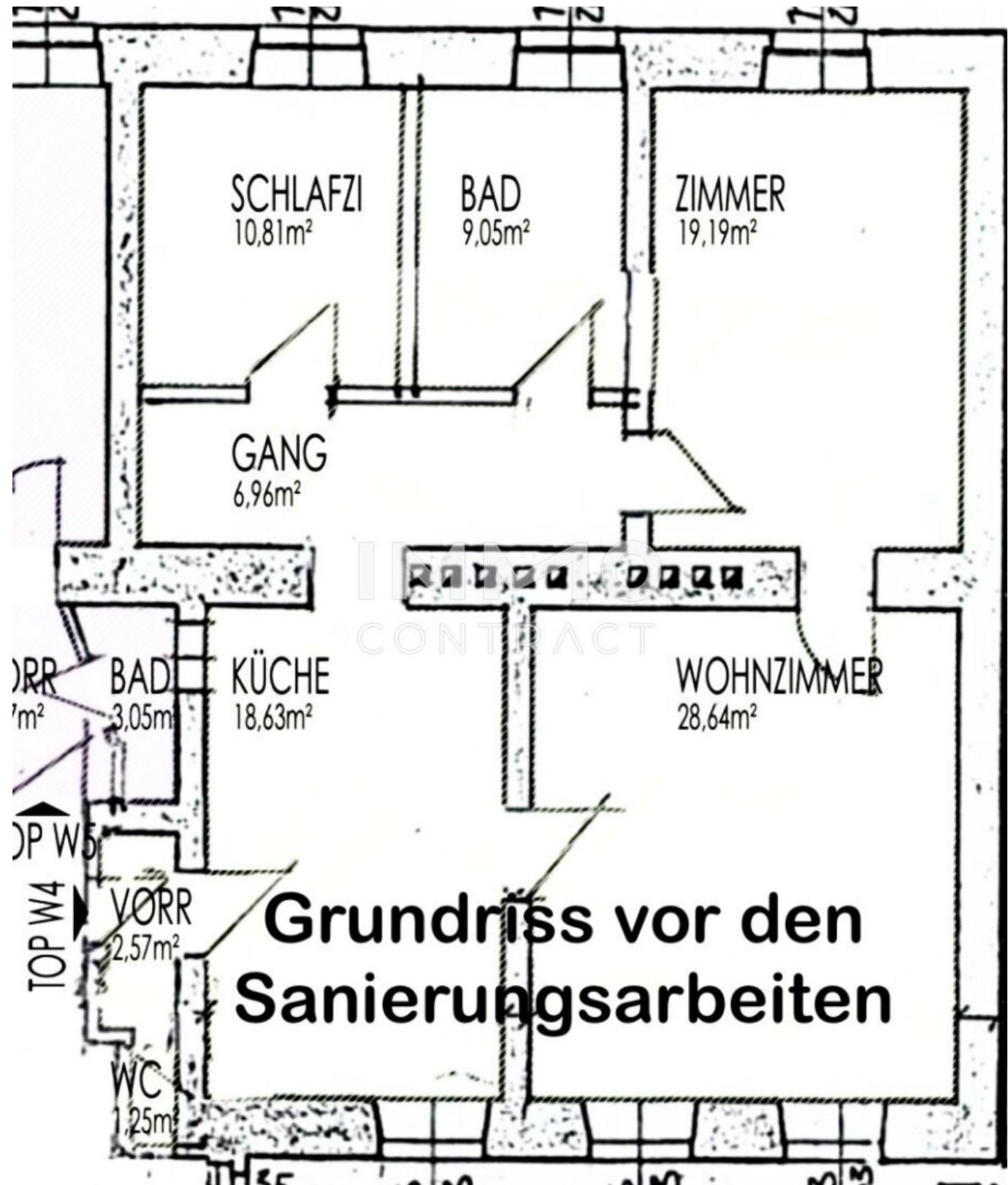
Katharina Wolfslehner

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien









Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung mit ca. 97 m² 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