

**ERSTBEZUG nach Sanierung! Charmante  
2,5-Zimmer-Wohnung mit Altbau-Charme nahe Landstraße  
zu verkaufen!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6271/17134**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	68,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,72 €
<b>USt.:</b>	14,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

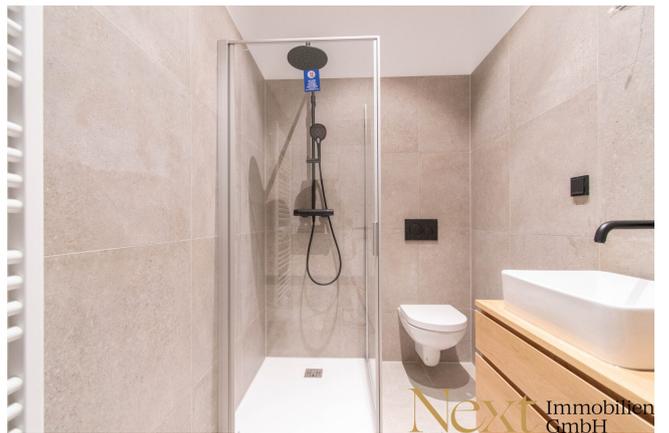


**Hannah Wörister**

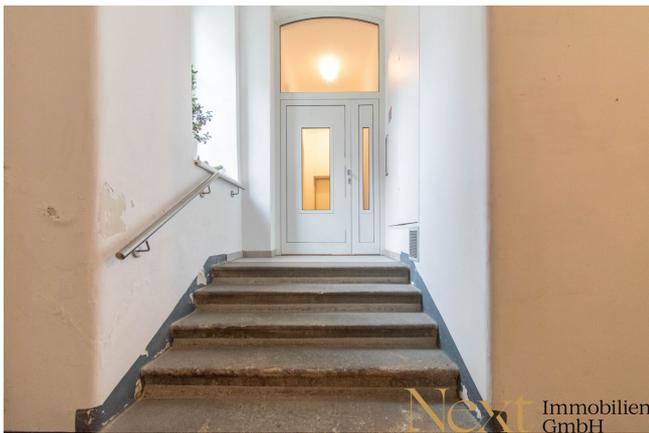
NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Modern sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung in unmittelbarer Nähe zur Linzer Landstraße zu verkaufen!

Diese charmante Altbauwohnung wurde 2023 hochwertig saniert und modernisiert und befindet sich im 1.Obergeschoß eines Altbaus im Stadtzentrum von Linz nur wenige Meter von der Landstraße mit all Ihren Vorzügen entfernt, und ist mittels Lift (jedoch nicht barrierefrei da Hochparterre!) erreichbar.

Die Wohnung beeindruckt vor allem durch ihre durchdachte Raumaufteilung auf ca. 68,90m<sup>2</sup>. Ein großzügiger Vorraum mit viel Platz für Stauraum empfängt einen beim Betreten der Wohnung.

Von hier aus gelangt man in das Herzstück der Wohnung, das geräumige Wohnzimmer für gemütliche Stunden mit Freunden und Familie, welches aufgrund der großen Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird und somit eine freundliche Atmosphäre schafft.

Angrenzend befindet sich das großzügige Schlafzimmer, welches sich hervorragend als Rückzugsort eignet.

Ebenfalls vom Vorraum aus kann man die separate Küche mit Platz für eine Sitzgelegenheit sowie das moderne Badezimmer mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss betreten.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihren Stil, sondern auch durch ihre ausgezeichnete Lage in der Nähe der Landstraße. Hier finden Sie nicht nur eine exzellente Infrastruktur, sondern auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote.

Der Wohnung ist ein praktisches Kellerabteil zugeordnet.

Ausreichend Parkplätze stehen in den umliegenden Kurzparkzonen zur Verfügung.  
(Bewohnerparkkarte von Vorteil!)

**KAUFPREIS:**

€ 299.000,00

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich derzeit auf € 160,29 inkl. USt und die Rücklage auf monatl. € 115,10.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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