

Linz

# Geräumige 3-Zimmer Wohnung mit Balkon

*Objektnummer: JE996*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 178.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: JE996 - 4020 Linz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: JE996 - 4020 Linz

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | JE996     |
| Wohnfläche   | ca. 73 m² |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1955      |

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| Kaufpreis   | 178.000 EUR                        |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                      |
| Provision   | 3% vom Kaufpreis<br>zzgl. 20% Ust. |
| Bauweise    | Massiv                             |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                |

Objektnummer: JE996 - 4020 Linz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |                                                                            |                |      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|------|
| Heizungsart                  | Fernwärme                                                                  | Baujahr laut   | 1955 |
| Energieausweis<br>gültig bis | 19.07.2033                                                                 | Energieausweis |      |
| Energieinformation           | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |                |      |

Objektnummer: JE996 - 4020 Linz

## Ein erster Eindruck

Diese helle und geräumige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1955. Der offene Wohn-Essbereich und die Einbauküche bieten einen idealen Mix aus Funktionalität und Charme.

Die Ost-West-Ausrichtung sorgt den ganzen Tag über für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Balkon bietet genügend Platz zum Frühstücken und lädt zum Genießen der Morgensonne ein.

Eine harmonische Verbindung zu allen Räumen ist durch den großen Vorraum gegeben, in dem eine neue Klimaanlage installiert ist, die in den Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, den Dachbodenbereich voll zu nutzen – perfekt als zusätzlicher Stauraum oder zur kreativen Entfaltung.

Eine General-Sanierung (Sanitär- und Elektro Installationen) fand 2013 statt und das Dach wurde 2019 saniert. Das Bad und WC wurde 2015 neugestaltet.

Ein virtueller 360° Rundgang ist auf unserer Homepage [www.von-poll.com/linz](http://www.von-poll.com/linz) ersichtlich.

Die Übergabe ist jederzeit möglich.

Objektnummer: JE996 - 4020 Linz

## Ausstattung und Details

- Offener Wohn- und Essbereich
- Großer Vorraum, 2x Schlafzimmer
- Bad+ separates WC
- Balkon ca. 4 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 6 m<sup>2</sup>
- Benützung des Dachbodens ca. 70 m<sup>2</sup>
- Kinderspielplatz
- 1x Freiplatz
- Einbauküche, Einbauschränke für Garderobe, Schlaf- und Kinderzimmer
- Klimaanlage (BJ 2024)
- Fernwärme, Radiatoren in allen Räumen
- Parkettboden im Vorraum, Wohn- Kinder- und Schlafzimmer
- Fliesenboden in der Küche, Essbereich, Bad, WC
- Außen-Jalousien (Ausnahme Küche & Bad)

Objektnummer: JE996 - 4020 Linz

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage, mit schneller Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Straßenverbindungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sind in der näheren Umgebung vorhanden.

- Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn) ca. 450m
- Einkaufsmöglichkeiten ca. 900m
- Krabbelstube & Kindergarten ca. 900 m
- Volksschule ca. 1700 m
- Hauptbahnhof & Innenstadt ca. 3,5 km
  
- Autobahnanschluss ca. 1 km
- Flughafen Hörsching ca. 11,5 km
  
- Naherholungsgebiet (Hummelhofwald) ca. 1400 m
- Wellnessoase Hummelhof ca. 1700 m

Objektnummer: JE996 - 4020 Linz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

---

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

E-Mail: [Linz.at@von-poll.com](mailto:Linz.at@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)