

Linz

# Appartement spacieux de 3 pièces avec balcon

CODE DU BIEN: JE996

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 178.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	JE996
Surface habitable	ca. 73 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1955

Prix d'achat	178.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1955
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2033		
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.		

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## Une première impression

Ce lumineux et spacieux appartement de 3 pièces se situe au 4ème étage d'un immeuble bien entretenu datant de 1955. Le séjour/salle à manger ouvert et la cuisine équipée offrent un parfait équilibre entre fonctionnalité et charme. Son orientation est-ouest garantit une luminosité naturelle optimale tout au long de la journée, créant une atmosphère agréable. Le balcon offre un espace généreux pour le petit-déjeuner et permet de profiter du soleil matinal. Un grand hall d'entrée, équipé d'une climatisation neuve, dessert harmonieusement toutes les pièces, assurant un confort thermique optimal durant l'été. L'aménagement des combles constitue un atout majeur, offrant un espace idéal pour du rangement supplémentaire ou des activités créatives. Une rénovation complète (plomberie et électricité) a été réalisée en 2013 et la toiture en 2019. La salle de bains et les toilettes ont été rinnovées en 2015. Une visite virtuelle à 360° est disponible sur notre site web : [www.von-poll.com/linz](http://www.von-poll.com/linz). L'appartement est disponible immédiatement.

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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