

#### Linz

# Geräumige 3-Zimmer Wohnung mit Balkon

**CODE DU BIEN: JE996** 



PRIX D'ACHAT: 178.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3



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

Contact



# 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
Туре	Etage
Commission pour le locataire	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon



# Informations énergétiques

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

Année de 1955 construction selon le certificat énergétique



## Une première impression

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 ersichtlich.

Die Übergabe ist jederzeit möglich.



## 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 m²
- 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)



## 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



### 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

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

www.von-poll.com