

Linz

# Geräumige 3-Zimmer Wohnung mit Balkon

????????? ??????????: JE996

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 178.000 EUR • ??????????: ca. 73 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: JE996 - 4020 Linz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: JE996 - 4020 Linz

?? ??? ??????

|                    |                       |            |                                    |
|--------------------|-----------------------|------------|------------------------------------|
| ???????? ????????? | JE996                 | ???? ????? | 178.000 EUR                        |
| ????????           | ca. 73 m <sup>2</sup> | ????????   | ??????                             |
| ????????           | 3                     | ????????   | 3% vom Kaufpreis<br>zzgl. 20% Ust. |
| ?????????? ??      | 2                     | ??????     | ??????                             |
| ????????           |                       | ????????   | ????????                           |
| ????????           | 1                     | ????????   | ????????                           |
| ???? ?????????     | 1955                  | ??????     | ????????, ????????                 |

??????? ???????? : JE996 - 4020 Linz

????????????? ??????????

|                                                     |                              |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ??????? ??????<br>?????????? | ????? ????????????? 1955<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 19.07.2033                   |                                                                                    |

??????? ?????????: JE996 - 4020 Linz

??? ?????? ???????????

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 Frühstück 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.

??????? ?????????: JE996 - 4020 Linz

???????????????? ???? ??????????

- 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)

??????? ?????????: JE996 - 4020 Linz

??? ??? ??? ???????????

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

???????? ??????????: JE996 - 4020 Linz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

---

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

E-Mail: Linz.at@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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