

Exposé

Wohnung in Linz

4 Zimmer Wohnung im Herzen der Linzer Innenstadt



Objekt-Nr. OM-386096

Wohnung

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Manuel Leibetseder

4020 Linz
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,14 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,60 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung und moderner Ausstattung. Sie befindet sich im dritten Stock und ist bequem per Lift erreichbar (Halbstock-Ausstieg). Der offene Wohn-/Essbereich mit Küche erstreckt sich über rund 42 m² und bietet viel Platz zum gemeinsamen Kochen, Entspannen oder für gesellige Abende.

Drei geräumige Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für die ganze Familie. Das Hauptschlafzimmer mit 18 m² verfügt zusätzlich über einen begehbaren Schrankraum – ein echtes Highlight. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Genügend Stauraum findet sich im Kellerabteil sowie in den Einbauschränken im Vorraum.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2007 auf den Altbestand aufgestockt und seither laufend modernisiert. Das Badezimmer und die DAN-Einbauküche sind neuwertig und überzeugen mit Funktionalität und Stil. Eine überarbeitete Fußbodenheizungssteuerung sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Zudem wurden Rollläden mit Insektenschutzgittern an allen Fenstern und Balkontüren nachgerüstet, ergänzt durch elektrische Innenrollos für flexible Beschattung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist Ihr neuer Lebensmittelpunkt im Herzen von Linz. Direkt vor der Haustür genießen Sie das volle Stadtleben: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Kunst und Kultur – alles bequem zu Fuß erreichbar. Die perfekte Infrastruktur erleichtert den Alltag: In nur 2 Minuten erreichen Sie die Landstraße, in 5 Minuten den Hauptbahnhof. Trotz der zentralen Lage bleibt es angenehm ruhig, da die Rainerstraße eine wenig befahrene Einbahnstraße ist. Zwei hofseitige Loggien bieten zusätzlichen Freiraum und laden zum Entspannen ein.

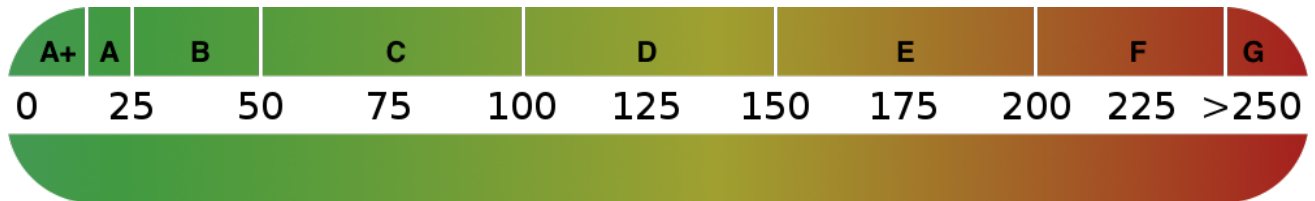
Ein eigener Parkplatz ist nicht erforderlich – dank der Kurzparkzonenregelung finden Sie immer einen freien Stellplatz in der Straße. Diese moderne Wohnung vereint die Vorteile des Stadtlebens mit einem gemütlichen Zuhause.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Einbauküche im Wohnbereich

Exposé - Galerie



Loggia #1

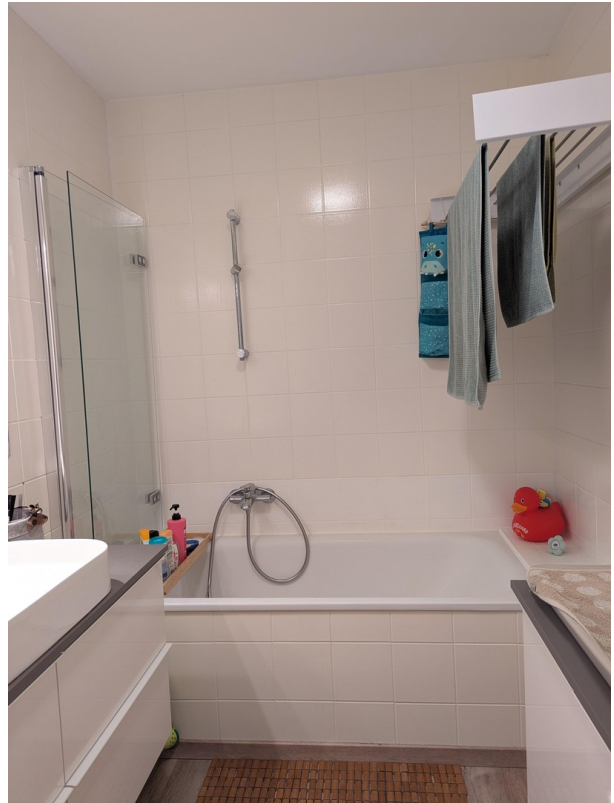


Büro samt Loggia #2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer samt Wanne



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Vorraum samt Einbauschränk

Exposé - Galerie

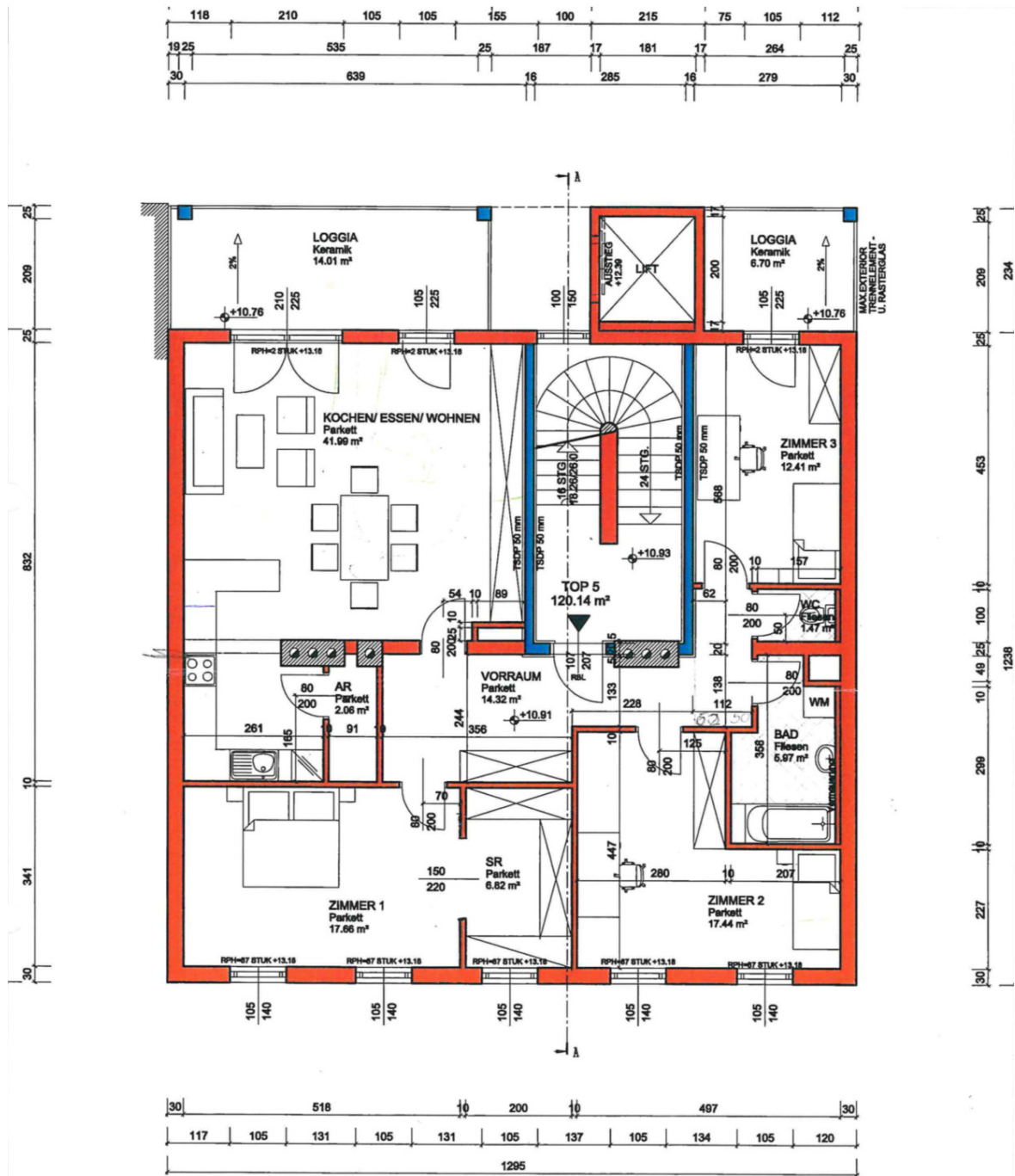


Elternschlafzimmer



Schrankraum im ESZ

Exposé - Grundrisse



Top 5

3. OBERGESCHOSS

M=1:100

UMBAU UND AUFSTOCKUNG

RAINERSTR. 18a

DATUM: 28.11.2007

HENTSCHLÄGER STROSS Bau-GmbH