

# Exposé

## Wohnung in Linz

### Top-Renovierte 3,5-Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-404720

#### Wohnung

Verkauf: **249.900 €**

Ansprechpartner:  
Herbert Weissmann

Hasnerstraße 39  
4020 Linz  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	6	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Liftstock eines vor wenigen Jahren energetisch modernisierten Wohnhauses in der Hasnerstraße. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine hochwertige Ausstattung.

Auf rund 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer. Die Wohnung verfügt außerdem über ein Schlafzimmer, Kinderzimmer und einen Abstellraum.

Die neue, moderne Einbauküche vom Tischler fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und verfügt über eine bodengleiche Dusche. WC und Handwaschbecken befinden sich separat.

Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Im Innenhof stehen den Bewohnern Parkplätze zur Verfügung.

Highlights:

- Erstbezug nach Sanierung
- Neue hochwertige Küche & modernes Badezimmer
- Großes Kellerabteil
- Parkplätze im Innenhof verfügbar
- Zentralheizung mit Fernwärme
- Keine Maklerprovision

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Diese Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft – es fällt keine Maklerprovision an.

Die monatlichen Kosten iHv 337,99 € setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten 203,12 €

Rücklage 92,03 €

Heizkosten 42,84 €

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Hasnerstraße 39, 4020 Linz, im Stadtteil Waldegg – zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur. Nahversorger, Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

In wenigen Gehminuten erreichbar:

- Unionkreuzung
- Autobahnauffahrt
- Andreas-Hofer-Platz

-Bus- und Straßenbahnhaltestellen

Durch die Nähe zur Autobahn und zur ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist die Wohnung sowohl für Stadtmenschen als auch für Pendler ideal.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	26,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Abstellraum



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



WC



Eingangsbereich



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

# Top-Renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung zu verkaufen

Hasnerstraße 39 / 5. OG / Top 16, 4020 Linz

## Objektdetails

Kaufpreis	€ 249.900,00
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5 Zimmer
Stock/Top	5. OG / Top 16 (mit Lift)
Zustand	Frisch saniert und renoviert
Lift	Ja
Heizung	Zentralheizung mit Fernwärme
Baujahr	ca. 1970
Energieausweis	HWB: 26   Klasse B   fGEE: 0,78   Klasse A
Verfügbarkeit	Sofort

## Highlights der Wohnung

- **Frisch renoviert**
- **Hochwertige neue Küche**
- Neues modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Neue Bodenbeläge
- Großes Kellerabteil
- Parkplätze im Innenhof verfügbar
- **Top Lage: Nähe Unionkreuzung und Autobahnauffahrt**

## Raumaufteilung

- Wohn-/Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Küche
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Vorzimmer/Diele

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Hasnerstraße im Stadtteil Waldegg. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit verschiedenen Nahversorgern und Geschäften in unmittelbarer Nähe.

**In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie:**

- Unionkreuzung
- Autobahnauffahrt
- Andreas-Hofer-Platz
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn)

## Kosten

Position	Betrag
<b>Kaufpreis</b>	<b>€ 249.900,00</b>
Betriebskosten inkl. 10 % USt	€ 203,12
Heizkosten inkl. 20 % USt	€ 42,84
Reparaturfonds	€ 92,03
Maklerprovision	Keine

## Rendite

Position	Betrag
Realistisch erzielbare Netto-Kaltmiete	€ 750,00
10% USt für Miete	€ 75,00
Umlegbare Betriebskosten-Vorschreibung	€ 210,00
Umlegbare Heizkosten-Vorschreibung	€ 45,00
<b>Gesamt Miete pro Monat</b>	<b>€ 1080,00</b>
<b>Rendite p.a. (USt pflichtig - USt befreit)</b>	<b>% 3,6 - 3,96</b>

## Wohn-/Esszimmer



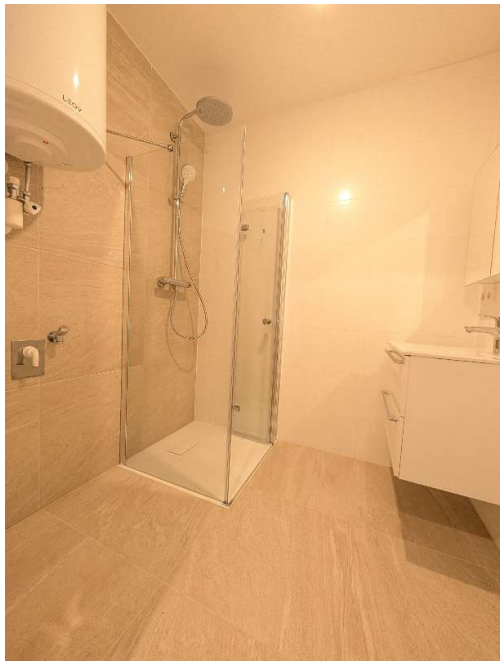
## Küche



## Eingangsbereich / Vorzimmer



## Badezimmer





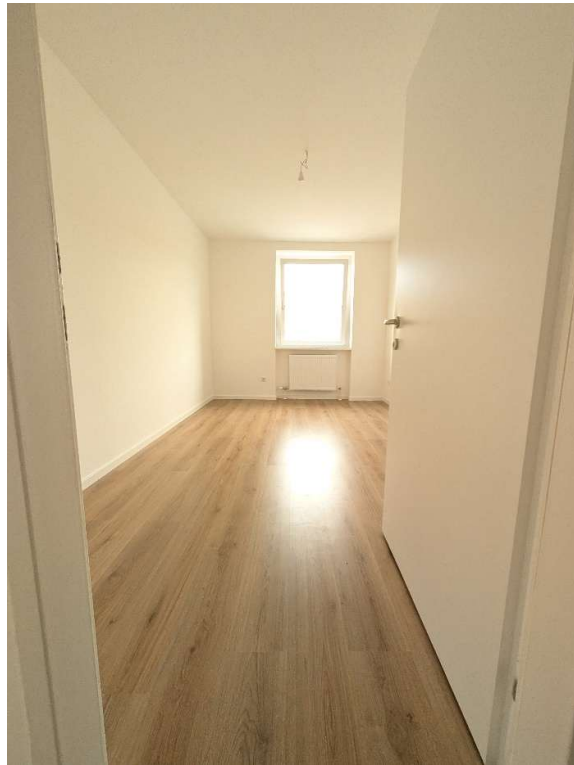
**WC**



**Schlafzimmer**



## Kinderzimmer



## Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

### **HWS Immobilien GmbH**

Ulmenweg 9  
4052 Ansfelden

### **Ihr Ansprechpartner:**

Herbert Weissmann  
Tel: +43 664 22175557  
E-Mail: [herbert@hws-immobilien.com](mailto:herbert@hws-immobilien.com)

*Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!*