

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 m ²	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 Raumauflistung, helle Wohnbereiche und eine hochwertige Ausstattung.

Auf rund 75 m² 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

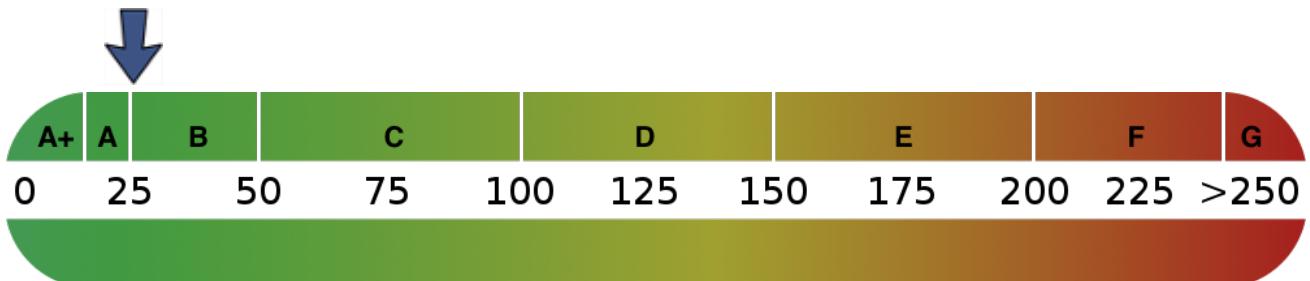
Durch die Nähe zur Autobahn und zur ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist die Wohnung sowohl für Stadtmenschen als auch für Pendler ideal.

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/(m ² a)
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 ²
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
Kaufpreis	€ 249.900,00
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
Gesamt Miete pro Monat	€ 1080,00
Rendite p.a. (USt pflichtig - USt befreit)	% 3,6 - 3,96

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!