

Exposé

Wohnung in Linz

**Vermietete Anlegerwohnung mit Zukunftspotenzial, Lift,
Loggia in Top-Lage in Linz-Dornach (Nähe JKU)**



Objekt-Nr. OM-414941

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Hannes Glas

Johann-Wilhelm-Klein-Straße
4040 Linz
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	1972
Zimmer	2,00
Wohnfläche	64,00 m ²
Nutzfläche	69,00 m ²
Energieträger	Fernwärme
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	4. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Anlagewohnung mit Zukunftspotenzial – unbefristet vermietet!

Die Wohnung ist aktuell unbefristet vermietet und erzielt aufgrund eines bestehenden Altmietvertrags einen sehr niedrigen Mietzins von 2,96 €/m². Dadurch ergibt sich für Investoren ein attraktives Zukunftspotenzial.

Aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Mieters ist in den kommenden Jahren mit einer Auflösung des Mietverhältnisses zu rechnen. Danach steht die Wohnung frei zur Neuvermietung, Eigennutzung oder Verwertung zur Verfügung.

Ideal für Anleger, die heute günstig kaufen und langfristig von einer deutlichen Wert- und Ertragssteigerung profitieren möchten.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und wurde vor wenigen Jahren umfassend saniert.

Wohnfläche: ca. 64 m² + Loggia ca. 5 m²

Raumaufteilung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Vorraum

Stockwerk: 4. Stock mit Lift

Heizung: Zentralheizung mit Fernwärme

Fenster: neuwertig, 2-fach verglast mit Rollläden

Keller: geräumiges Kellerabteil

Parkplatz: ausreichend Parkplätze vor dem Wohnhaus vorhanden

Raumaufteilung

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia & traumhaftem Fernblick
- Großes Schlafzimmer
- Geräumige Küche mit Fenster
- Großer Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche & Fenster
- Separates WC
- Einladendes Vorzimmer mit Garderobe

Gebäude & Allgemeinflächen

- Gepflegte Wohnanlage (Erstbezug 1972)
- Allgemeine Flächen: Fahrradraum, Waschküche, Grünflächen, Park
- Sehr guter Energieausweis vorhanden. HWB 40 = Klasse B
- Das Gebäude wurde laufend saniert, dadurch sehr guter Erhaltungszustand, eine Dachsanierung ist beschlossen. (Kosten pro Wohnung ca. € 6.500.-)
- Sehr angenehme Nachbarschaft

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Fazit

Diese attraktive Wohnung vereinbart urbanes Leben mit naturnaher, familienfreundlicher Umgebung. Die hervorragende Infrastruktur, die Nähe zur Universität und die hohe Lebensqualität machen Sie zu einer attraktiven Immobilie für Anleger und Investoren.

Konditionen

Kaufpreis € 199.000,-

Betriebskosten inkl. Lift, Rücklagen und Heizkosten: € 283,- netto

Reparaturrücklagenstand: € 770.000, -

Provisionsfrei für den Käufer, keine Maklergebühr!

Lage

Traumlage direkt bei JKU

Diese Wohnung liegt in absolut begehrter und ruhiger Siedlungslage mit parkähnlicher Umgebung und direkter Nähe zur Uni im begehrten Stadtteil Dornach.

Trotz der ruhigen Lage ist sie bestens angebunden:

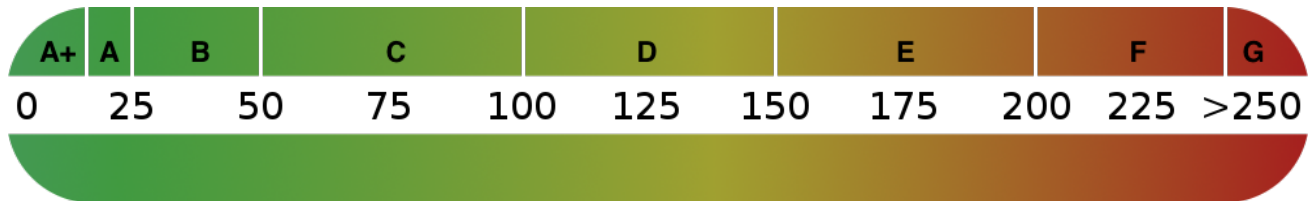
- Straßenbahn und Bus fußläufig erreichbar, Autobahnanschluss an die A7
- JKU, Science Park, Schulen, Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte & Freizeitangebote im direkten Umfeld
- Donauufer für Spaziergänge & Sportaktivitäten in wenigen Minuten erreichbar
- Am Pleschinger See in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

