

Exposé

Wohnung in Linz

**Wohnen mit Stil und Komfort - Helle Wohnung mit
Loggia, Balkon & Tiefgarage - Barrierefrei**



Objekt-Nr. OM-415830

Wohnung

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Hannes Glas

Coulinstraße 17
4020 Linz
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	265 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ideal für Familien, Paare, Berufstätige oder Senioren, die Stil, Komfort und eine perfekte Innenstadtlage suchen!

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im modernen Coulin Corner bietet helle und offene Räume, eine große Innenhof-Loggia, einen Südbalkon, einen Tiefgaragenstellplatz, einen ruhigen, grünen Innenhof sowie eine perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Moderne Technik und Barrierefreiheit überzeugen zusätzlich.

Objektinformationen

Wohnfläche: 86,43 m² + Loggia 9,14 m² + Balkon 4,59 m²

Zimmeranzahl: Wohnen/Kochen/Essen, Schlafzimmer, Büro/Kinderzimmer,

Vorraum, Bad, WC, Abstellraum

Stockwerk: 3. OG mit großem Lift, 100 % barrierefrei

Zustand: Neuwertig, sehr gepflegt

Boden: Parkettboden, Fliesenboden

Küche: Moderne, hochwertige Einbauküche inkl. Markengeräten

Bad: Badewanne & Dusche

WC: Separat mit Handwaschbecken

Heizung/Lüftung: Fußbodenheizung mit Fernwärme, Wohnraumlüftung

Fenster: 3-fach verglast, elektrische Raffstores

Keller: Kellerabteil inkl. Licht- & Stromanschluss

Parkplatz: Tiefgaragenstellplatz im Eigentum

Raumaufteilung

- Offener, lichtdurchfluteter Wohn-, Koch- und Essbereich & Südbalkon
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank & gemütlicher Innenhof-Loggia
- Büro/Kinderzimmer mit französischem Balkon
- Einladendes Vorzimmer mit Garderobe
- Geräumiges Bad mit Badewanne & Dusche
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Gebäude & Allgemeinflächen

- Modernes Wohnhaus mit viel Komfort (Erstbezug 2018)
- Allgemeine Flächen: Barrierefreier Fahrradraum, Waschküche,

Gemeinschaftsgarten, Dachterrasse, Spielplatz

- Gebäude in gepflegtem, neuwertigem Zustand
- Top-Energieausweis – HWB 25 = Klasse B/A+

- Sehr angenehme Nachbarschaft, ruhiges Umfeld

Ideal als hochwertige Eigentumswohnung oder sichere Wertanlage.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Fazit

Diese moderne, 100 % barrierefreie Wohnung bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, angenehmer Nachbarschaft, hervorragender Verkehrsanbindung und umfangreicher Infrastruktur. Die erstklassige Innenstadtlage in einem familienfreundlichen und modern entwickelten Stadtteil macht sie besonders attraktiv für junge Familien (Kinderbetreuung im Umfeld), Paare, Berufstätige, Pendler (Bahnhofsnahe, hohe Öffi-Dichte), Senioren (100 % barrierefrei, zentrale Lage) sowie Investoren (stabile Wertanlage).

Eine Tiefgarage mit Lift ermöglicht einen barrierefreien Zugang bis zur Wohnungstüre. Die Straßenbahnhaltestelle liegt direkt gegenüber, Kultur, Restaurants, Nahversorger, Hort, Schulen und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Helle, freundliche Räume, moderne Technik und ein optimaler Grundriss garantieren hohe Lebensqualität.

Konditionen

Kaufpreis inkl. Tiefgaragenstellplatz: € 539.000,--

Betriebskosten inkl. Rücklage: € 265,--

Rücklagenstand: ca. € 110.000,--

Provisionsfrei, keine Maklergebühr (Ersparnis für Sie ca. € 19.400,--)

Info:

Um Ihnen die Vorstellung der Räume zu erleichtern, hat unsere Raumdesignerin die Wohnung stilvoll eingerichtet. Bitte beachten Sie, dass die losen Möbel nicht im Kaufpreis enthalten sind und nach dem Verkauf wieder entfernt werden. Küche, Badmöbel und Kästen sind im Kaufpreis inkludiert.

Lassen Sie sich inspirieren und träumen Sie schon jetzt von Ihrem neuen Zuhause!

Lage

Top Lage

Diese Wohnung liegt in absoluter Bestlage und in direkter Nachbarschaft zu Volksgarten und Landstraße, umgeben von gepflegten Mehrfamilienhäusern und Grünflächen im begehrten Linzer Volksgartenviertel. Zu ihrer ausgezeichneten innerstädtischen Lage ist sie zudem hervorragend angebunden:

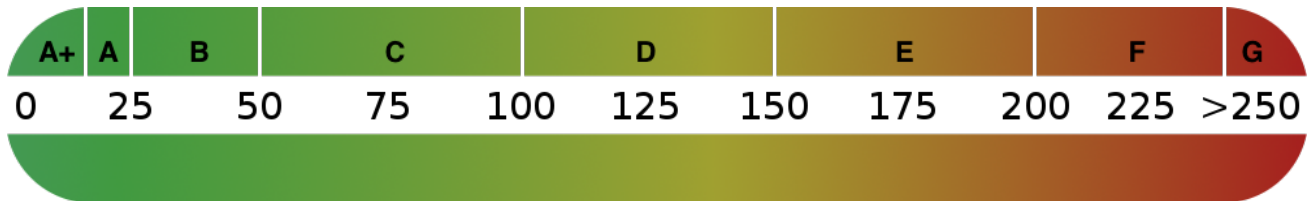
- Haltestellen von Straßenbahn und Bus direkt vor der Türe
- Hauptbahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar
- Autobahnanschluss an die A7 in wenigen Fahrminuten
- Zahlreiche Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte und Freizeitangebote im direkten Umfeld
- Bauernberg-Park für Spaziergänge und Sportaktivitäten in wenigen Minuten erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Moderne Küche

Exposé - Galerie



Moderne Küche



Schlafzimmer mit Loggia

Exposé - Galerie



Begehbarer Schrank



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Innenhof Loggia

Exposé - Galerie



Südbalkon



Badezimmer

Exposé - Galerie



Separates WC



Vorraum / Garderobe

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Galerie



Kellerabteil

Exposé - Grundrisse

