

# Exposé

Erdgeschoßwohnung in Linz

**SELTEN: Kleinwohnung mit neuer Küche & direktem  
Gartenzugang**



Objekt-Nr. OM-420237  
**Erdgeschoßwohnung**

Verkauf: **84.950 €**

4020 Linz  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1962	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	27,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Top-Lage an der Linzer Stadtgrenze | Provisionsfrei

Eine echte Seltenheit: barrierefrei, Südausrichtung und direkter Zugang ins Grüne!

Ob Eigenheim zum Wohlfühlen oder attraktive Anlegerwohnung mit sehr guter Vermietbarkeit – hier passt einfach alles.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Hauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl.

Wohnhaus & Wohnung wurden kürzlich teilweise renoviert – einfach einziehen oder sofort vermieten!

HIGHLIGHTS – klar & überzeugend

- Erstbezug nach Teilrenovierung (Wohnung & Haus)
- Neue, moderne Einbauküche inkl. E-Geräten
- Barrierefrei & direkter Gartenzugang
- Sonnige Südausrichtung
- Klein, fein & gemütlich
- Niedrige Betriebskosten
- Gepflegtes Haus & ruhige Nachbarschaft

Provisionsfreier Direktverkauf – Ersparnis € 3.290,40

## Ausstattung

Ausstattung & Zustand

- Baujahr ca. 1962 (laut Energieausweis)
- Bereits renoviert – keine größeren Sanierungen geplant
- Rollläden an den Fenstern
- Kellerabteil
- Fahrradkeller & Trockenraum
- Ofen vorhanden
- Kostenlose Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen!

Ablöse für Küche samt E-Geräte, LED Leuchtmittel, Schaukelstuhl,

Beistelltisch, TV Board und Badezimmerspiegelschrank n.V.

## **Lage**

Diese charmante Garconniere befindet sich in absoluter Bestlage in St. Florian bei Linz – ruhig, grün und dennoch optimal an Linz angebunden.

Hier treffen hohe Lebensqualität, Nähe zur Landeshauptstadt und perfekte Infrastruktur aufeinander.

Optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie rasche Erreichbarkeit der Autobahn machen diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.  
Adresse: Im Löblfeld, 4490 St. Florian bei Linz

## **Infrastruktur:**

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

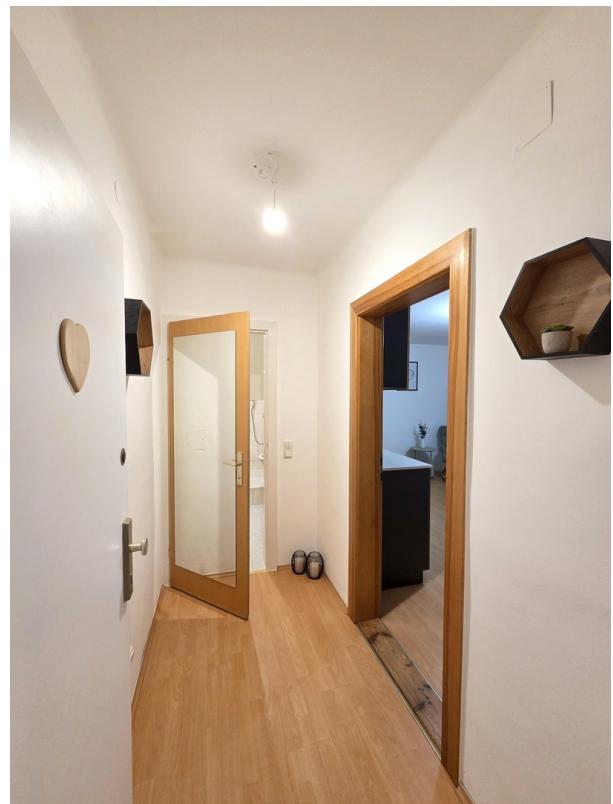
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

