

# Exposé

## Wohnung in St. Florian

**Attraktive Eigentumswohnung mit neuer Küche & direktem Gartenzugang!**



Objekt-Nr. OM-420240

### Wohnung

Verkauf: **129.850 €**

4490 St. Florian  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhige Wohnlage an der Linzer Stadtgrenze

Diese teilweise neu renovierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von St. Florian bei Linz. Die Kombination aus ruhigem, grünem Umfeld und ausgezeichneter Anbindung an die Stadt Linz macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger äußerst interessant.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine sonnige Südausrichtung sowie eine neue, moderne Einbauküche. Ein besonderes Highlight ist der barrierefreie Zugang mit direktem Ausgang in den Garten.

Sowohl das Wohnhaus als auch die Wohnung wurden kürzlich teilw. renoviert, wodurch aktuell keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant sind.

Highlights der Wohnung – Klar & unmissverständlich:

- Erstbezug nach erfolgter Teilenovierung (Wohnung & Haus)
- Neue, moderne Designküche inkl. E-Geräten
- Barrierefreie Wohnung mit direktem Gartenzugang
- Optimal geschnittene Zimmer – separates WC
- Niedrige Betriebskosten
- Gepflegtes Haus – ruhige Nachbarschaft
- Sonnige Südausrichtung

Provisionsfreier Direktverkauf – Ersparnis von € 4.892,40

## Ausstattung

Ausstattung & Zustand

- Baujahr ca. 1962 (lt. Energieausweis)
- Bereits renoviert - somit keine gr. Sanierungen lt. HV geplant
- Gepflegter Gesamtzustand
- Rollläden an den Fenstern
- Kellerabteil
- Fahrradkeller & Trockenraum
- Tischherd/Ofen vorhanden
- Kostenloses Parken direkt vor dem Haus
- Angenehme Nachbarschaft, ruhiges Wohnumfeld

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Ablöse Küche samt E-Geräte, Schaukelstuhl,

Beistelltisch und Badezimmer nV.

## **Lage**

Stellen Sie hohe Ansprüche an die Lage? Dann sind Sie hier richtig!

St. Florian bei Linz überzeugt durch seine Nähe zur Landeshauptstadt, die hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Sowohl die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als auch die Nähe zur Autobahn machen diesen Standort besonders attraktiv für Mieter & Investoren.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

