

# Exposé

## Wohnung in Linz

### Verkaufe gemütliche Eigentumswohnung in zentraler Grünruhelage



Objekt-Nr. OM-430461

#### Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

Ramsauerstraße  
4020 Linz  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1978	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	406 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnung in zentraler Grünruhelage am Bindermichl mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Ein südseitiger Balkon lädt zum Verweilen ein. Tiefgaragenplatz und extra Parkplätze vorhanden.

## Ausstattung

Vor 10 Jahren wurden das Badezimmer und die separate Toilette erneuert. Die Fenster und Jalousien wurden ebenfalls vor 10 Jahren erneuert, alle Innentüren und die Böden im Schlafzimmer und Kinderzimmer neu gemacht.

Nur die Küche ist alt und kann nach eigenen Vorstellungen geplant werden.

Kellerabteil, Tiefgaragenplatz, Balkon, 2 Abstellräume vorhanden!

Im Wohnblock gibt es nur große Wohnungen, daher ist das Wohngefühl außerordentlich angenehm und ruhig.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Bus in 2 Minuten Entfernung, direkte Verbindung zum Bahnhof und in das Stadtzentrum.

Ärztezentrum, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen sind in maximal 10 Minuten fußläufig erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Speisezimmer/2. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Speisezimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



die Küche ist alt!



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer mit Wanne

# Exposé - Galerie



Badezimmer



getrennte Toilette

# Exposé - Galerie



Deckenspot



Flur

# Exposé - Galerie

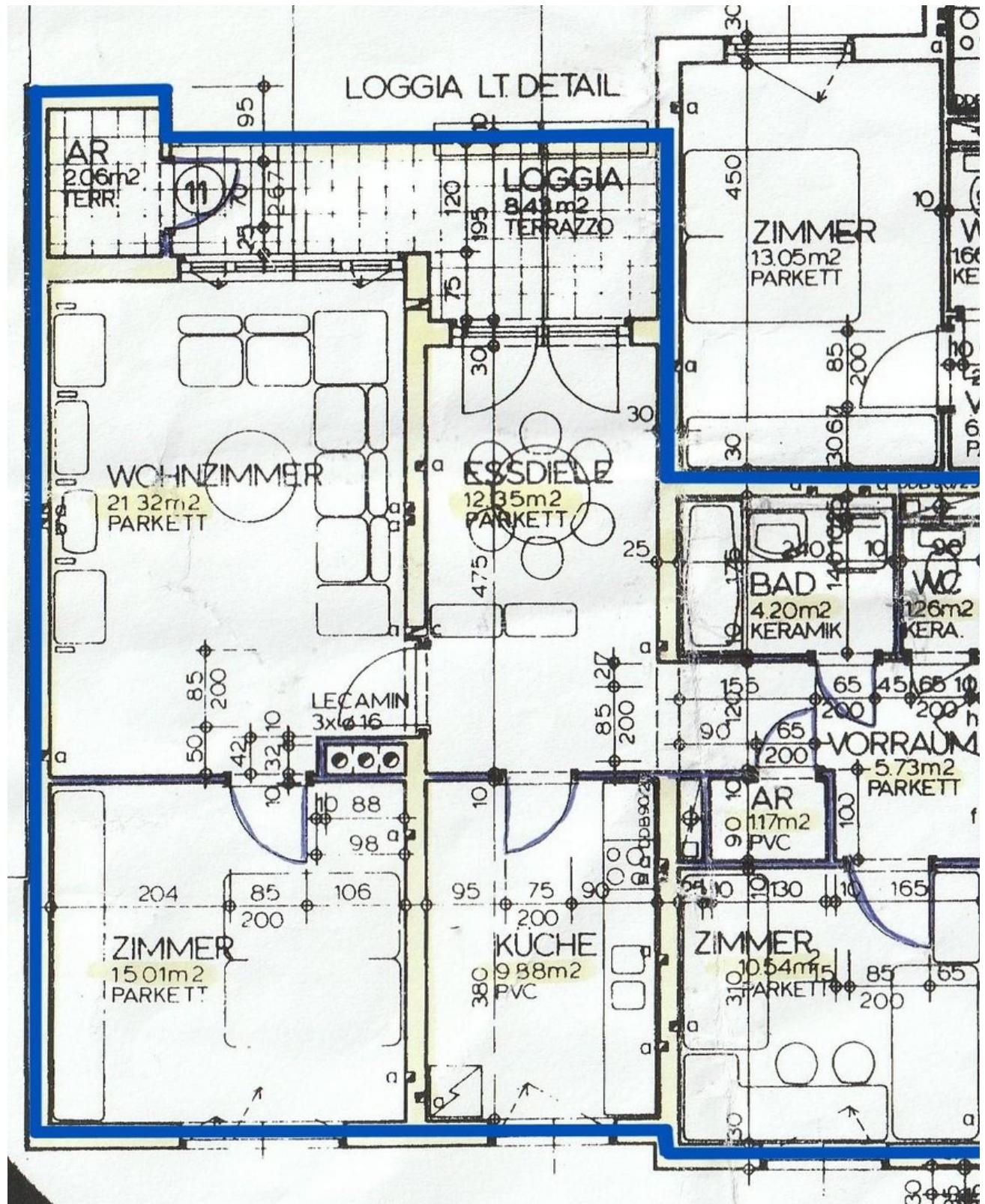


Balkon südseitig



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss