

Exposé

Wohnung in Linz

Wunderschöne 3 Zimmerwohnung mit Sonnen-Loggia & Parkplatz in zentraler Grünlage



Objekt-Nr. OM-437218

Wohnung

Verkauf: **287.000 €**

Ansprechpartner:
Hannes Glas

Stadlerstraße 49
4020 Linz
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	1974	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	337 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ideal für Familien, Paare, Berufstätige oder Senioren, die ruhiges Wohnen in grüner Stadtlage mit unmittelbarer Nähe zur Linzer Innenstadt, ausgezeichneter Verkehrsanbindung sowie einer sehr guten Infrastruktur verbinden möchten.

Diese Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage in beliebten Linzer Stadtteil Bindermichl, einer der gefragtesten Wohngegenden von Linz. Die Stadlerstraße liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung mit viel Grün, gepflegten Wohnanlagen und angenehmer Nachbarschaft – ideal für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität genießen möchten.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, kurze Wege in die Linzer Innenstadt sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen, Parks und nah Erholung Beichel in der Umgebung Raum für Erholung und Freizeit.

Objektinformationen

Nutzfläche: Wohnraum 73,52 m² + Loggia 4,80 m²

Zimmeranzahl: Wohn- Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Vorraum, Bad, WC, Abstellraum

Stockwerk: 4. OG mit Lift

Zustand: Wohnung frisch saniert, Gebäude sehr gepflegt

Küche: mit Fenster und Tageslicht

Bad: gemütliche Badewanne mit Duschwand, Fenster, Waschmaschine

WC: separat & großzügig mit Handwaschbecken

Heizung: komfortabel und effizient mittels Fernwärme

Fenster: modern, 2-fach verglast, Rollläden

Böden: Parkettboden Landhausdielen Eiche Natur, gebürstet, geölt

Keller: großes Kellerabteil 5,00 m²

Parkplatz: PKW-Stellplatz direkt vor dem Eingang im Eigentum

Raumaufteilung

Geräumiges Wohn- Esszimmer mit Zugang zur großen Sonnen-Loggia

2 Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer/Home-Office)

Praktische Küche mit Fenster & Tageslicht

Hochwertiges Bad mit Gemütlicher Badewanne

Einladender Vorraum

Funktionaler Abstellraum

Gebäude & Allgemeinflächen

Gepflegte Wohnanlage

Allgemeine Flächen: Fahrradraum, Waschküche, Grünfläche, Spielplatz

Gebäude in sehr gutem Erhaltungszustand

Top Energieausweis - fGEE 0,95 - HWB 52 = Klasse B/C

Sehr angenehme Nachbarschaft, ruhiges Umfeld

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Fazit

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen in grüner Stadtlage und hervorragender Infrastruktur im beliebten Stadtteil Bindermichl. Die gewachsene Wohnstruktur, zahlreiche Grünflächen im Umfeld sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen diese Immobilie besonders attraktiv. Interessant ist die Wohnung für junge Familien (Kindergärten, Schulen, Spielplätze und Grünflächen im direkten Umfeld), Paare und Berufstätige (schnelle Anbindung in die Linzer Innenstadt sowie zu großen Arbeitgebern im Zentralraum) sowie Pendler (Straßenbahn, Bus, Hauptbahnhof und Autobahnanschlüsse rasch erreichbar). Auch für Senioren bietet diese Lage durch die ruhige Umgebung und kurze Wege zur täglichen Nahversorgung hohen Wohnkomfort.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zusätzlich sorgen nahegelegene Naherholungsgebiete wie der Wasserwald oder der Hummelhofwald für hohen Freizeit- und Erholungswert mit zahlreichen Spazier- und Radwegen.

Konditionen

Kaufpreis inkl. PKW-Stellplatz: € 287.000,--

Betriebskosten inkl. Rücklage & Heizung: € 337,--

Rücklagenstand: ca. € 751.500,--

Provisionsfrei, keine Maklergebühr (Ersparnis für Sie ca. € 10.300,--)

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 befindet sich in attraktiver Wohnlage in beliebten Linzer Stadtteil Bindermichl, einer der gefragtesten Wohngegenden von Linz. Die Stadlerstraße liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung mit viel Grün, gepflegten Wohnanlagen und angenehmer Nachbarschaft – ideal für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität genießen möchten.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, kurze Wege in die Linzer Innenstadt sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen, Parks und nah Erholung Beichel in der Umgebung Raum für Erholung und Freizeit.

Straßenbahnlinie Richtung Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar

Sehr gute Busverbindungen in alle Stadtteile

Linzer Hauptbahnhof in kurzer Fahrdistanz erreichbar

Schnelle Anbindung an die A7 (Mühlkreisautobahn) sowie an die A1 (Westautobahn)

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte im Umfeld

Naherholungsgebiete Wasserwald ohne der Hummelhofwald schnell erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1974

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gemütliche Loggia



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Küche mit Fenster



Einladender Vorraum

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster



Modernes WC

Exposé - Galerie

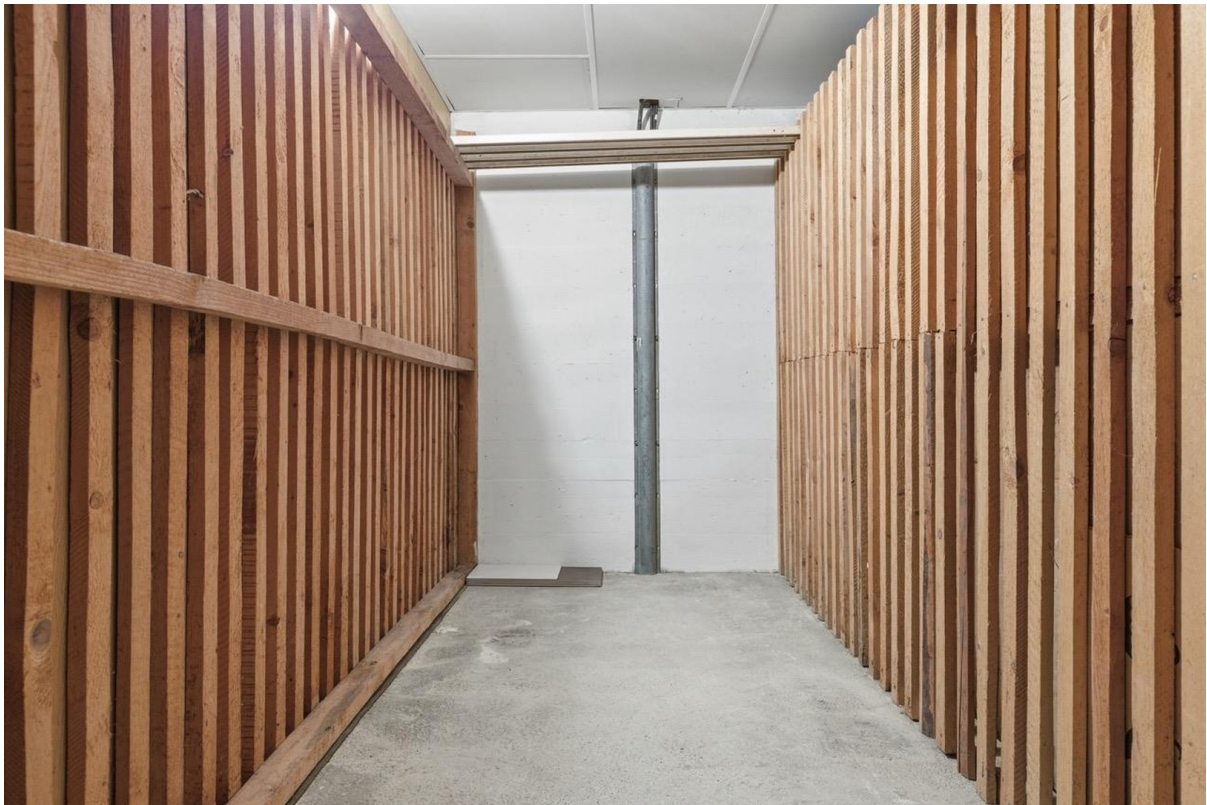


Außenansicht/Spielplatz



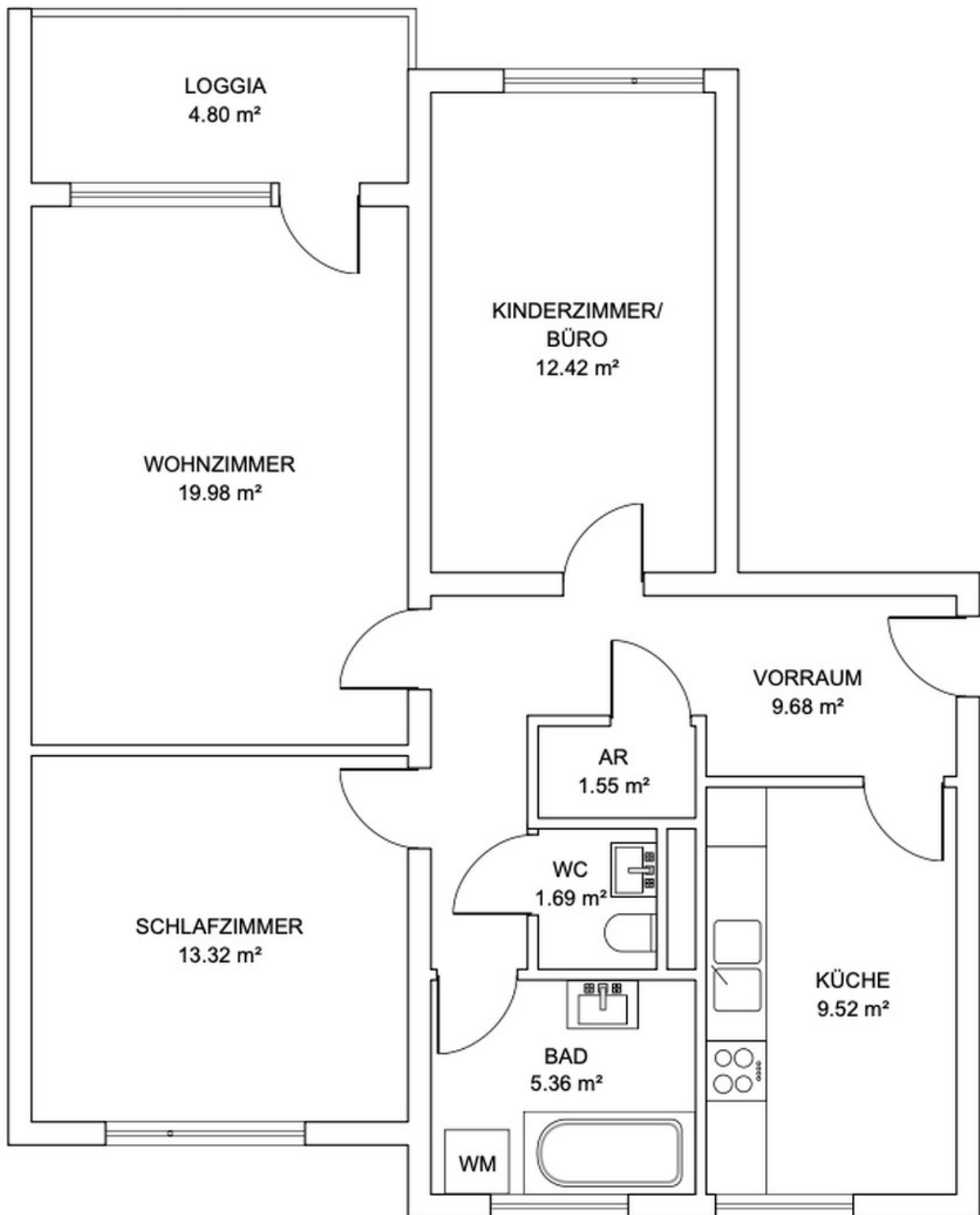
Privater Parkplatz

Exposé - Galerie



Großes Kellerabteil

Exposé - Grundrisse



Grundriss