

Linz

# Ruhige 2-Zimmer Wohnung mit Gartenbenützung

*Objektnummer: WS012*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 138.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: WS012 - 4020 Linz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: WS012 - 4020 Linz

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | WS012      |
| Wohnfläche   | ca. 44 m²  |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 2          |
| Schlafzimmer | 1          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1951       |

|             |                                                |
|-------------|------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 138.000 EUR                                    |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                             |
| Provision   | 3% vom Kaufpreis<br>zzgl. 20% Ust.             |
| Bauweise    | Massiv                                         |
| Ausstattung | Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

Objektnummer: WS012 - 4020 Linz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |            |                      |        |
|------------------------------|------------|----------------------|--------|
| Energieausweis<br>gültig bis | 28.08.2023 | Energieinformationen | BEDARF |
| Befuerung                    | Fernwärme  |                      |        |

Objektnummer: WS012 - 4020 Linz

## Die Immobilie





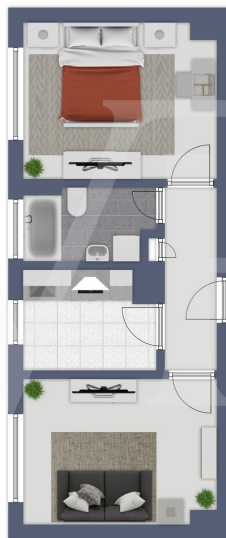
Objektnummer: WS012 - 4020 Linz

## Die Immobilie



Objektnummer: WS012 - 4020 Linz

# Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Objektnummer: WS012 - 4020 Linz

## Ein erster Eindruck

Diese ruhige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1ten Obergeschoss eines Mehrparteienhauses aus dem Jahre 1951 und bietet eine praktische Raumaufteilung auf rund 44m². Über einen kleinen Vorraum gelangt man direkt in alle Räume. Alle Fenster für das Wohn-, Schlafzimmer, Küche und Bad sind südwestlich ausgerichtet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Waschbecken und WC. Die Wohnung wurde neu ausgemalt und kann je nach Geschmack mit wenig Aufwand modernisiert werden. Der großzügige, ruhige Gemeinschaftsgarten im östlich liegenden Hinterhof – ist ein idyllischer Rückzugsort, der zum Entspannen einlädt. Die Übergabe der Wohnung ist jederzeit möglich.



Objektnummer: WS012 - 4020 Linz

## Ausstattung und Details

- Vorraum, Wohn- und Essbereich, 1x Schlafzimmer, Bad inkl. WC
- Kellerabteil ca. 10 m<sup>2</sup>
- Benützung des Gartenbereiches ca. 150 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Parkplätze vor dem Haus
- Einbauküche
- Fernwärme (2022), Radiatoren in allen Räumen
- Parkett- und Fliesenboden
- Fensterläden mit offenen Lamellen, Rollläden

Objektnummer: WS012 - 4020 Linz

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im Linzer Bezirk Spallerhof in einer ruhigen Wohngegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung, wie die Nähe zum Naherholungsgebiet Hummelhof. - Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn) ca. 800m - Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) ca. 350m - Einkaufsmöglichkeiten ca. 600m - Kindergarten ca. 1600 m - Volksschule ca. 1700 m - Hauptbahnhof & Innenstadt Linz ca. 3,5 km - Autobahnanschluss ca. 1 km - Flughafen Hörsching ca. 11 km - Naherholungsgebiet (Hummelhofwald) ca. 1300 m - Wellnessoase Hummelhof ca. 1200 m

Objektnummer: WS012 - 4020 Linz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

---

Schmidtorstraße 4 Linz  
E-Mail: [Linz.at@von-poll.com](mailto:Linz.at@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)