

Linz

# Geräumige 3-Zimmer Wohnung mit Balkon

Número da propriedade: JE996



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

PREÇO DE COMPRA: 178.000 EUR • ÁREA: ca. 73 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: JE996 - 4020 Linz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: JE996 - 4020 Linz

## Numa vista geral

Número da propriedade	JE996
Área	ca. 73 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1955

Preço de compra	178.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: JE996 - 4020 Linz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955
Certificado Energético válido até	19.07.2033		
Certificado energético	N/A		

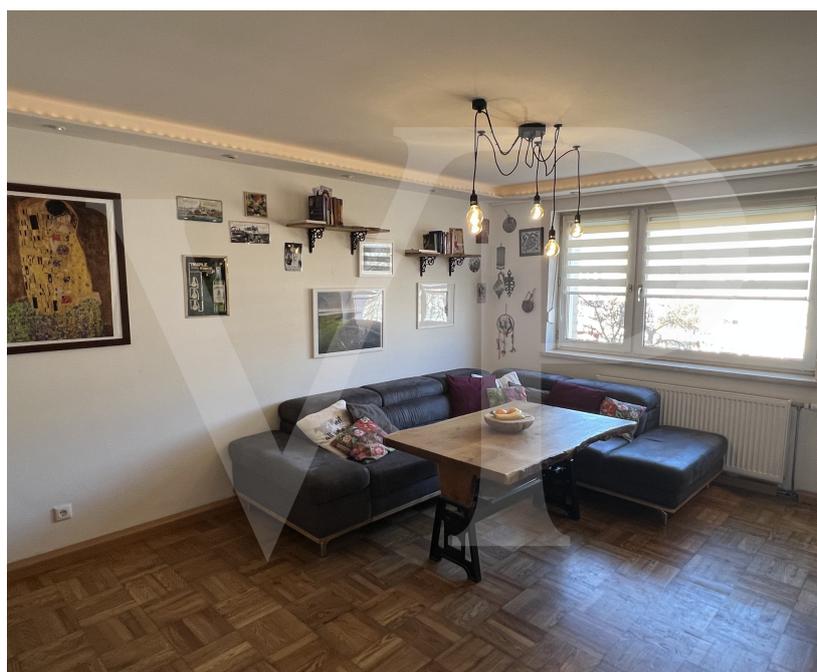
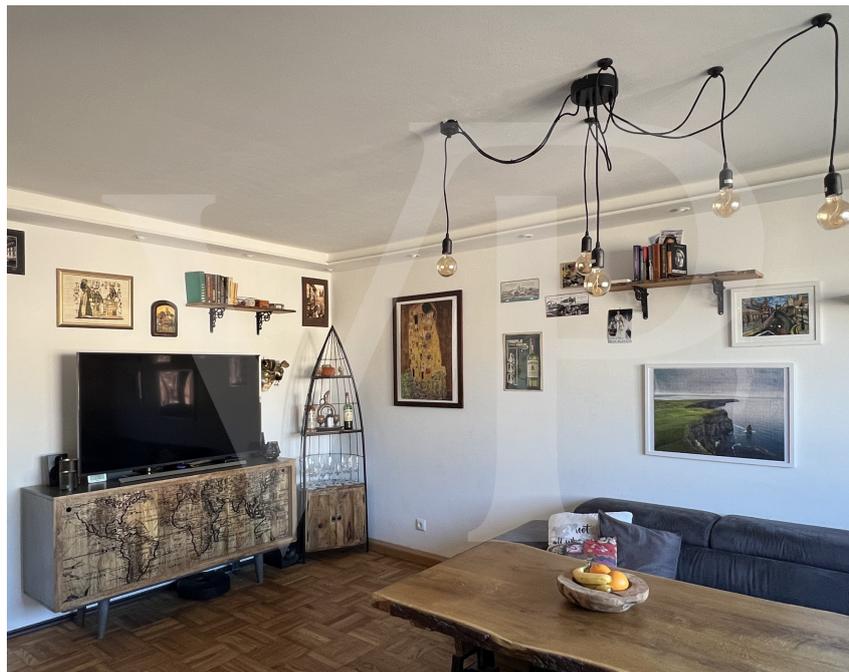
Número da propriedade: JE996 - 4020 Linz

## O imóvel



Número da propriedade: JE996 - 4020 Linz

## O imóvel



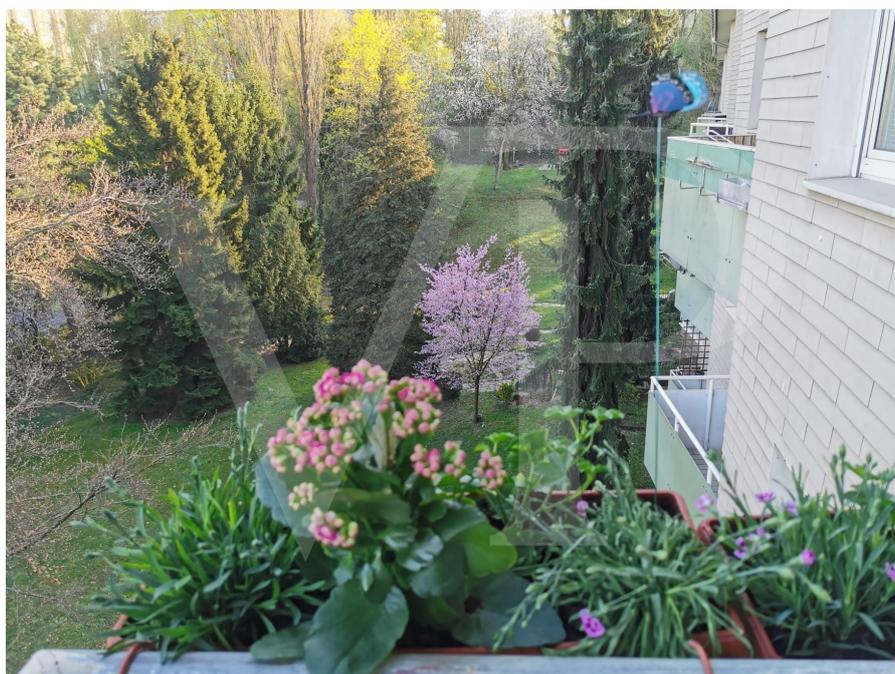
Número da propriedade: JE996 - 4020 Linz

## O imóvel



Número da propriedade: JE996 - 4020 Linz

## O imóvel



Número da propriedade: JE996 - 4020 Linz

## Uma primeira impressão

Diese helle und geräumige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1955. Der offene Wohn-Essbereich und die Einbauküche bieten einen idealen Mix aus Funktionalität und Charme.

Die Ost-West-Ausrichtung sorgt den ganzen Tag über für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Balkon bietet genügend Platz zum Frühstück und lädt zum Genießen der Morgensonne ein.

Eine harmonische Verbindung zu allen Räumen ist durch den großen Vorraum gegeben, in dem eine neue Klimaanlage installiert ist, die in den Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, den Dachbodenbereich voll zu nutzen – perfekt als zusätzlicher Stauraum oder zur kreativen Entfaltung.

Eine General-Sanierung (Sanitär- und Elektro Installationen) fand 2013 statt und das Dach wurde 2019 saniert. Das Bad und WC wurde 2015 neugestaltet.

Ein virtueller 360° Rundgang ist auf unserer Homepage [www.von-poll.com/linz](http://www.von-poll.com/linz) ersichtlich.

Die Übergabe ist für Mitte 2025 geplant.

Número da propriedade: JE996 - 4020 Linz

## Detalhes do equipamento

- Offener Wohn- und Essbereich
- Großer Vorraum, 2x Schlafzimmer
- Bad+ separates WC
- Balkon ca. 4 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 6 m<sup>2</sup>
- Benützung des Dachbodens ca. 70 m<sup>2</sup>
- Kinderspielplatz
- 1x Freiplatz
- Einbauküche, Einbauschränke für Garderobe, Schlaf- und Kinderzimmer
- Klimaanlage (BJ 2024)
- Fernwärme, Radiatoren in allen Räumen
- Parkettboden im Vorraum, Wohn- Kinder- und Schlafzimmer
- Fliesenboden in der Küche, Essbereich, Bad, WC
- Außen-Jalousien (Ausnahme Küche & Bad)

Número da propriedade: JE996 - 4020 Linz

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage, mit schneller Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Straßenverbindungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sind in der näheren Umgebung vorhanden.

- Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn) ca. 450m
- Einkaufsmöglichkeiten ca. 900m
- Krabbelstube & Kindergarten ca. 900 m
- Volksschule ca. 1700 m
- Hauptbahnhof & Innenstadt ca. 3,5 km
  
- Autobahnanschluss ca. 1 km
- Flughafen Hörsching ca. 11,5 km
  
- Naherholungsgebiet (Hummelhofwald) ca. 1400 m
- Wellnessoase Hummelhof ca. 1700 m

Número da propriedade: JE996 - 4020 Linz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

---

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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