



#0004004048

## St. Magdalena / Urfahr - Schicke 3-Zimmer-Wohnung

4040 Linz



Kaufpreis: 284.000,00 €

Wohnfläche: 73,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Gernot Herbsthofer

Immobilientreuhänder

Real-Treuhand Immobilien

herbsthofer@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8014

+43 50 6596 8014





## BESCHREIBUNG

Ausgesprochen attraktive 3-Zimmer-Wohnung in prominenter (Urfahr / St. Magdalena) Lage inklusive großzügiger Terrasse und clever geplantem Grundriss.

### Raumaufteilung:

Diele

Zimmer 1

Zimmer 2

Wohnzimmer / Küche

Badezimmer

WC

Terrasse

Über den offen angelegten und sehr hellen Wohn-/Ess-/Kochbereich gelangt man auf die großzügige Terrasse inklusive Beschattungsmöglichkeit (Markise) und Weitblick.

Zwei Schlafzimmer sowie ein ein zeitloses Badezimmer runden diese herrliche Immobilie wunderbar ab.

Besonders erwähnenswert ist, dass alle Zimmer von der Diele / Vorraum aus getrennt begehbar sind.

Ein persönlicher Tiefgaragen-Stellplatz sowie ein zugehöriges Kellerabteil ist im Kaufpreis inkludiert.

Die sehr gepflegte Wohnanlage selbst verfügt über allgemeine Flächen wie Fahrradraum und Trockenraum.

Ergänzend überzeugt diese Liegenschaft trotz idyllischer Ruhelage und unmittelbarer Naherholungsgebiete mit fußläufiger Nähe zu Supermarkt und Straßenbahn.



Sollte wir Ihr Interesse geweckt haben senden wir Ihnen gerne unverbindlich und kostenfrei weitere Detailunterlagen zu.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen jederzeit einen Besichtigungstermin vor Ort!





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Objektkategorie | Wohnung                      |
| Nutzung         | Wohnen                       |
| Vermarktungsart | Kauf                         |
| Eigentumsform   | Wohnungseigentum             |
| Baujahr         | 1995                         |
| Baustatus       | Abgeschlossen                |
| Heizung         | Zentralheizung:<br>Fernwärme |
| Stellplätze     | Tiefgarage                   |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 23.04.2014  |
| Gültig bis                       | 22.04.2024  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 41,00   |
| HWB Klasse                       |  B |
| fGEE Wert                        | 0,91  |
| fGEE Klasse                      |  B |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 3 |
| Bäder              | 1 |
| Toiletten          | 1 |



**Maklerservice & Bewertung**

|              |   |                |                      |                       |
|--------------|---|----------------|----------------------|-----------------------|
| Schlafzimmer | 2 | <b>FLÄCHEN</b> |                      |                       |
| Balkone      | 1 |                |                      |                       |
|              |   |                | Wohnfläche           | ca. 73 m <sup>2</sup> |
|              |   |                | Kellerfläche         | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
|              |   | Balkonfläche   | ca. 6 m <sup>2</sup> |                       |

**MERKMALE**

|                      |   |                     |                                 |
|----------------------|---|---------------------|---------------------------------|
| Ausblick             | Aussichtslage   | Gebiet              | Wohngebiet                      |
| Räume und Flächen    | Gäste WC / Toilette,<br>Fahrradraum,<br>Wasch/Trockenraum | Zustand             | Gut                             |
| Alterskategorie      | Neubau  | Fußboden            | Fliese, Parkett                 |
| Möblierung           | Teilmöbliert  | Keller              | Kellerabteil                    |
| Sanitäreinrichtungen | Badewanne   | Kücheneinrichtungen | Küche/Einbauküche,<br>Wohnküche |



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 284.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

### LAUFENDE KOSTEN

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 161,17 € inkl. 10% USt. |
|----------------|-------------------------|

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Reparaturrücklage | 59,33 € inkl. USt. |
|-------------------|--------------------|

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Betriebskosten KFZ-Abstellplatz | 3,72 € inkl. 20% USt. |
|---------------------------------|-----------------------|

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Sonstige Kosten | 84,95 € inkl. USt. |
|-----------------|--------------------|

|            |                        |
|------------|------------------------|
| Heizkosten | 23,05 € inkl. 20% USt. |
|------------|------------------------|

### GESAMTKOSTEN

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 332,22 € inkl. USt. |
|-------------------|---------------------|

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 284.000,00 € inkl. USt. |
|-----------------|-------------------------|

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |
|---------------|-------------------|



GALERIE







**SIE MÖCHTEN  
IHRE IMMOBILIE  
VERKAUFEN ODER  
VERMIETEN?**

**Raiffeisen  
Immobilien**

**Gernot Herbsthofer**  
Gothstraße 63, 4020 Linz  
T +43 676 8141 8014  
E herbsthofer@raiffeisen-immobilien.at  
www.raiffeisen-immobilien.at

LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

