



#0004004048

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

4040 Linz



Kaufpreis: 284.000,00 €

Wohnfläche: 73,00 m²

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!



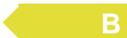
AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1995
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

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

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1



Maklerservice & Bewertung

Schlafzimmer	2	FLÄCHEN		
Balkone	1			
			Wohnfläche	ca. 73 m ²
			Kellerfläche	ca. 5 m ²
		Balkonfläche	ca. 6 m ²	

MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Fußboden	Fliese, Parkett
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, 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](#)

