



#0004004048

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

4040 Linz



Purchase price: 284.000,00 €

Living Area: 73,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Gernot Herbsthofer

Immobilientreuhänder

Real-Treuhand Immobilien

herbsthofer@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8014

+43 50 6596 8014





## DESCRIPTION

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!



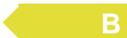
## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1995
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: District Heating
Car Spaces	Underground Garage

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	23.04.2014
Valid until	22.04.2024
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	41,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,91
fGEE Class	 B

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1



Bedrooms 2  
Balconies 1

**AREAS**

Living Area ca. 73 sqm  
Cellar Area ca. 5 sqm  
Balcony Area ca. 6 sqm

**FEATURES**

View	Distant View	Area	Dwelling Area
Additional rooms and areas	Guest Toilet, Bike Room, Drying Room	Condition	Good condition
Age	New Building	Floor	Flagstone, Parquet
Furnished	Partially furnished	Cellar	Basement Storage Room
Sanitation	Bathtub	Kitchen	Kitchenette, Open Kitchen





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	284.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	161,17 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	59,33 € incl. VAT
--------------	-------------------

Running costs parking space	3,72 € incl. 20% VAT
-----------------------------	----------------------

Other Costs	84,95 € incl. VAT
-------------	-------------------

Heating Costs	23,05 € incl. 20% VAT
---------------	-----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	332,22 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	284.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



GALLERY





**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 AND DOWNLOADS



[More information](#)

[Grundrissplan](#)

