

Linz

# Geräumige 3-Zimmer Wohnung mit Balkon

*CODE DU BIEN: JE996*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 178.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	JE996	Prix d'achat	178.000 EUR
Surface habitable	ca. 73 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1955		

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1955
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2033		
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.		

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## La propriété



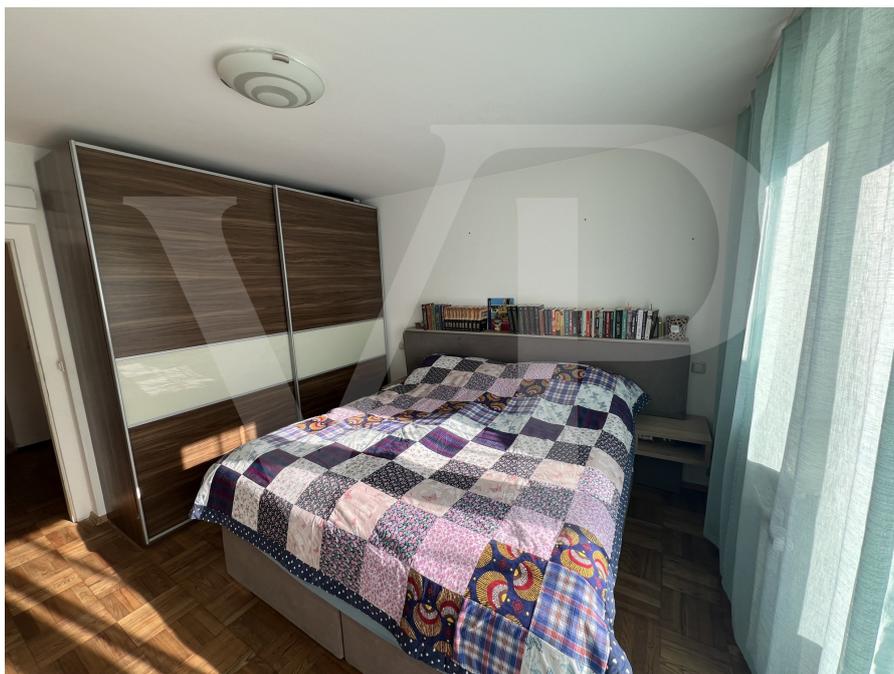
CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## La propriété



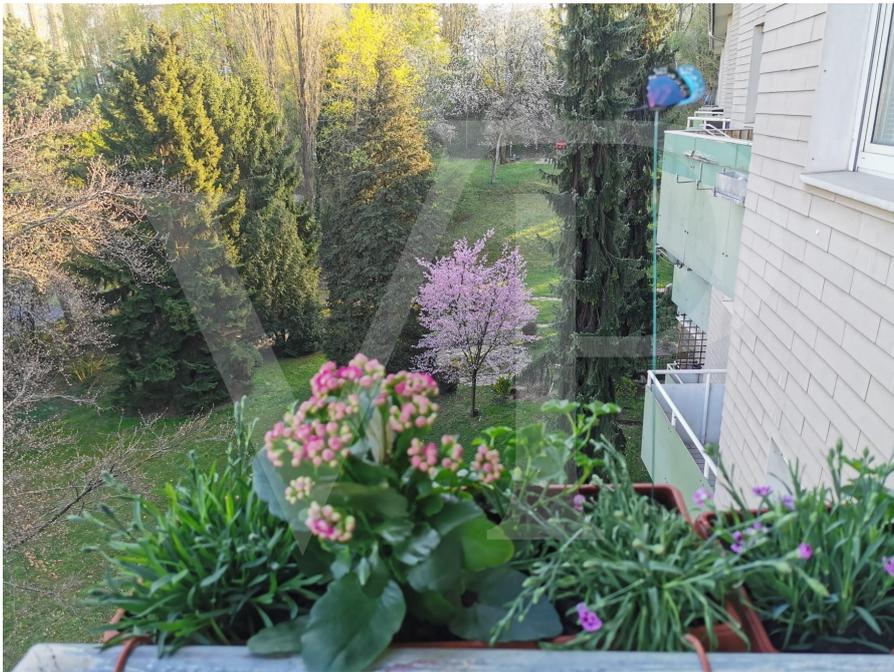
CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## La propriété



CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## La propriété



CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: JE996 - 4020 Linz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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