

## Kontakt

Dkfm.Ing. Joseph Swoboda

Telefon : +436641116216  
Mobil : +43 664/11 16 2 16  
E-Mail : office@immo-swoboda.at  
Büro : Immobilien Swoboda  
Adresse : 4664 Oberweis, Schloß Oberweis 1  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 1317/1496  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4040 Linz**  
Kaufpreis: **€ 895.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 127,70 m²**  
Zimmer: **4**

## Beschreibung

### Behagliche Altbau-Erdgeschoßwohnung mit Garten oberhalb von Linz

Am beliebten Pöstlingberg, neben der bekannten Pöstlingbergkirche, liegt ruhig und sonnig diese 2011 aufwendig generalsanierte 4-Zimmer-Erdgeschoßwohnung mit Wellnessbereich, Garten und Terrasse.

Die etwa 128 m<sup>2</sup> große Wohnfläche besteht aus einer Wohnküche mit Kaminofen, 2 Schlafzimmern, einem Bad mit Dusche und WC, und einem Wellnessbereich, der sich zum Garten hin öffnet. Außerdem gibt es im Erdgeschoß 2 weitere Räume, die derzeit als Atelier und Weinkeller genutzt werden.

Eine große Terrasse im Eingangsbereich, ein weiterer Garten, ein Keller, eine Dünnbettfliesenheizung in mehreren Bereichen und eine Gasetagenheizung runden dieses Angebot ab.

Öffentliche Anbindung durch die Pöstlingbergbahn und einen Bus zum Hauptplatz Linz- in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, die Infrastruktur wie Ärztezentrum, Apotheke, Kaufmann, Kindergarten und Schule etc. sind etwa innerhalb 400 m gelegen...

Alles in allem eine seltene Gelegenheit eine behagliche Wohnung mit dem Charme alter Gemäuer zu erwerben, das zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird. Für weitere Fragen, eine allfällige Besichtigung oder eine günstige Finanzierung steht Ihnen Herr Swoboda gerne unter 0664 11 16 216 zur Verfügung.

Kaufpreis: **€ 895.000,-**

Wohnfläche: **ca. 127,70 m<sup>2</sup>**  
Gartenanteil: **ca. 163,00 m<sup>2</sup>**  
Terrassenfläche: **25 m<sup>2</sup>**  
Kellerfläche: **22 m<sup>2</sup>**

beziehbar ab: **nach Vereinbarung**  
Zimmer: **4**  
Bäder: **2**  
WC: **1**  
Keller: **Ja**  
Anzahl der Terrassen: **1**  
Möblierung: **teilweise möbliert**  
Heizung: **Gasetagenheizung**  
Zustand: **sehr gut**  
Geschosszahl: **1**  
Stockwerk: **EG**  
HWB: **52.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Klasse HWB: **C**

**Lage:** Villengegend, Grünlage, Hanglage, Aussichtslage; **Schlafzimmer:** 2; **Verwaltung:** Denkmalgeschützt; **Sicherheit:** Alarmanlage; **Garten:** Privat



