

St.Valentin - Zentrum



Attraktive zwei Zimmer Wohnung mit
Verglaster Loggia und komplett Möbliert

Raiffeisenstraße 4
4300 St.Valentin



RE/MAX Linz-City

Wir geben Ihren Träumen ein Zuhause!

Objektbeschreibung:

- Wohnfläche: ca. 54,84 m²
- Loggia Verglast: ca. 5,39 m²
- Kellerabteil: ca. 6,36m²
- Baujahr: ca. 1982 (Datum der Parifizierung)
- Heizung: Gas Therme aus 2025
- Warmwasser: Gas
- HWB: 40,3 B
- fGEE: 1,05 C

- Anteile: EZ 26 KG 03137 122 ANTEIL: 60/3248
a 2171/1986 Wohnungseigentum an W Stiege 4 EG 2

- Erdgeschoss
- beste Infrastruktur,
- Einkauf – Bäcker - Gastronomie
- sanierte Wohnung
- Heiztherme Neu
- Bad Neu
- zwei Zimmer ca. 55m² Wohnfläche
- verglaste Loggia (ca. 6 m²)
- Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
- Kellerabteil

Lagebeschreibung

Dieses exklusive Kleinod befindet sich in der Raiffeisenstraße unweit des Hauptplatzes im regionalen Zentrum mit Nahversorgern, Ärzte, Schulen und Kindergarten.

Ansprechende Freizeitmöglichkeiten wie „Rohrberg – Kreuzrunse“ usw. warten

Sie erreichen in wenigen Minuten:

- ärztliche Versorgung (Apotheke, Ärztezentrum, Wahlärzte)
- Einkauf / Bäckerei in 2 Minuten
- Bahnhof in etwa 8 Minuten
- die Autobahnauffahrt (ca. 3 Km)

Objektbeschreibung

Der Anfang der der 80er Jahre in massiver und hochwertiger Bauweise errichtete und 2012 modernisierte Wohnhausanlage mit etwa 50 Einheiten aufgeteilt in 4 Stiegen Häusern und bieten mit Wohnflächen von 52 bis 74m² ein Zweitloses und durchdachtes Wohnkonzept.

Die gesamte Anlage ist Eigentümer gepflegt und die Wohnung im Erdgeschoss +über nur 4 Stufen begehbar – ideal für alle Lebensphasen.

Sämtliche Bau- und Ausstattungsmaßnahmen wurden von qualifizierten regionalen Fachbetrieben- ausgeführt – und beinhalten solide Qualität, die den Wert der Immobilie langfristig sichert.

Sofern Sie Autofahrer sind, Parken Sie bequem und kostenfrei angrenzend am Friedhof.

Raumaufteilung:

- Garderobe mit Einbaumöbel in Tischlerqualität
- Abstellraum
- Bad Neu mit Dusche – Waschtisch - Schränke
- Ältere Einbauküche mit integrierter Waschmaschine
- Schlafzimmer möbliert mit Schrank und Doppelbett
- Wohnzimmer überwiegend möbliert
- Loggia verglast
- Kellerabteil

Besonderes:

- Erdgeschoss
- Komplett möbliert daher kurzfristig zu Vermieten

Kaufpreis: Angeboten um nur € 149.900,00

Der Verkauf erfolgt durch verbindliche digitale oder schriftliche Gebotsabgabe.
Die Annahme des Kaufanbots erfolgt ausschließlich durch die Verkäufer.

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragsgebühr: 1,1%

Vertragserrichtungsgebühr laut Notar-Tarif: 1-3%

Provision inklusive USt: 3,6%

Monatliche Kosten inkl. USt:

Betriebskosten: ca. € 150,-

Rücklagen: ca. € 70,-

Heizkosten variieren je nach Nutzung

HWB: 40,3 KI B

f GEE: **1,05** KI C

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Alle Angaben wurden uns vom Abgeber oder der Hausverwaltung zur Verfügung stellt und wurden ungeprüft übernommen.

Küche mit Therme



Wohnzimmer





Plan entspricht nicht die tatsächlichen Gegebenheiten,
Küche ist abgeschlossen und Bezeichnung
Wohnküche ist Schlafzimmer!

BAD



GARDEROBE



Energieausweis für Wohngebäude



卷之三

| BEZEICHNUNG | 22157 DAW Obj. 303, Raffelserstr. 4 Stg 3 u. 4, St. Valentin | Umsetzungszustand | Bestand |
|------------------|--|--------------------|----------------|
| Gebäude (teil) | WHA | Baujahr | 1970 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | 2007 |
| Strasse | Raffelserstraße 4 | Katastralgemeinde | Sankt Valentin |
| PLZ, Ort | 4300 Sankt Valentin | KG-Nr. | SH 37 |
| Grundstücksnumm. | 3041 | Seehöhe | 260,00 m |

SPZIELSICHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEDARF, KOHLENDIOXIDEMISCHEN und GESELLTENSCHWEIFZEN-FAKTOR (siehe [HIER](#) STANDORTSKLIMA-DOK-Hinweise)



- strategy for future investments in your organization, also in the human resources sector more, on how and their concrete performance measurement, also for introducing strategic design and implementation, in general.
- strategy for the use of performance in management and communication as a performance measurement technique.
- strategy for the use of performance measurement and performance measurement and the use of performance measurement and strategy, more about measurement for management information, for the measurement and the measurement of performance and strategic management.
- strategy for the use of performance in management and strategy, for example in the measurement and the measurement of performance measurement and performance measurement.

Digitized by srujanika@gmail.com

These documents are the property of the National Archives & Records Administration and are loaned to the Library of Congress for purposes of research and scholarship. The Library of Congress makes no guarantees concerning the content or use of these documents. The original documents are held at the National Archives and Records Administration, Washington, D.C. Consultation on loan and use requirements may be obtained by writing to the National Archives and Records Administration, Washington, D.C. 20437.

Ihr professioneller Partner

Wilhelm Ossmann

Akad. Immobilienmanager, Geschäftsführender Gesellschafter



RE/MAX Linz City

Wilhelm Ossmann Immobilien / Hausverwaltung, 4300 St. Valentin, Hagenstraße 10

Büro: 4020 Linz, Landstraße 115a

Mobile: +43 664 211 8926

Mail: ossmann@remax-linz-city.at wilhelmossmann382@gmail.com

Home: www.remax-linz-city.at | www.remax.at www.wohnkomfort-im-alter.at

Folgen Sie uns auch auf: Facebook! Unsere Datenschutzinformation sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie hier: [**Datenschutz**](#)

Wollten Sie schon immer den Wert Ihrer Immobilie wissen?

Gerne erstellen wir auch für Sie eine kostenlose Bewertung!