



Endlich zuhause.

Finkstraße 2/2, 4040 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/28042

# Familienwohnung mit 5 Räumen in Urfahr nahe Donau - ein Rohdiamant wartet auf die Sanierung



Ihre Ansprechpartnerin

**Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder**

+43 (0)50 338 6011

team.verkauf1@wag.at

wag.immo-export.at

## Familienwohnung mit 5 Räumen in Urfahr nahe Donau - ein Rohdiamant wartet auf die Sanierung



### Beschreibung

Linz / Urfahr / Finkstraße 2 :

Ihr neues Zuhause liegt zentral im nachgefragten Urfahr, dennoch bietet das direkte Wohnumfeld eine einzigartige Naturnähe (Donauauen, Pöstlingberg, Pleschinger See...).

Diese Wohnung im Erdgeschoss befindet sich in ruhiger und zentraler Lage und trotzdem nur 2 Minuten von der nächsten Straßenbahnhaltestelle entfernt.

Alle Daten auf einem Blick: Wohnfläche ca. 103,27 m<sup>2</sup> und ca. 5,69 m<sup>2</sup> Balkon

- Flurbereich
- 5 Räume
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- WC
- Abstellraum

Auch die Nähe zum Erholungsraum an der Donau, sowie die hervorragende Infrastruktur zeichnet diese Wohnung aus:

- Schulen
- Kindergärten
- Ärzte
- Einkaufsmöglichkeiten (Lentia City, PRO Kaufland, Hofer ...)
- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn, Bus)
- Anbindung an die A7
- Donauradweg, Spielplätze, Sportplätze, Donaustrand
- Sporthallen
- Pöstlingberg
- Pleschingersee



Endlich zuhause.

Kaufpreis: € 309.000,00

Auf Ihren Wunsch kann die Wohnungssanierung gerne über die WAG organisiert werden.

Energiekennzahl : HWB 131 fGee 2,03

Heizung und Warmwasser (Fernwärme) werden nach Verbrauch direkt mit der Linz AG abgerechnet.

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung: € 336,98 (inkl. MwSt.).

GÜNSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Monatliche Rückzahlung: € 838,00

Eigenmitteleinsatz: € 120.000,00

Bankdarlehen: € 189.000,00

Laufzeit: 30 Jahre

(hierbei handelt es sich um ein Finanzierungsbeispiel - gerne helfen wir Ihnen dabei eine für Sie maßgeschneiderte Finanzierung zusammenzustellen)

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Sonntagbauer und Frau Eder gerne zur Verfügung.



Endlich zuhause.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 103,27 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,69 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Sofort
Etage:	Erdgeschoss	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	5	Möbiliar:	nicht möbliert
Bäder:	1	Heizung:	Fernwärme
WCs:	1	Zustand:	renovierungsbedürftig
Keller:	1	Ausrichtung:	Süden
Balkone:	1	Energieausweis	
		HWB:	<span style="background-color: yellow;">D</span> 131 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	2,03

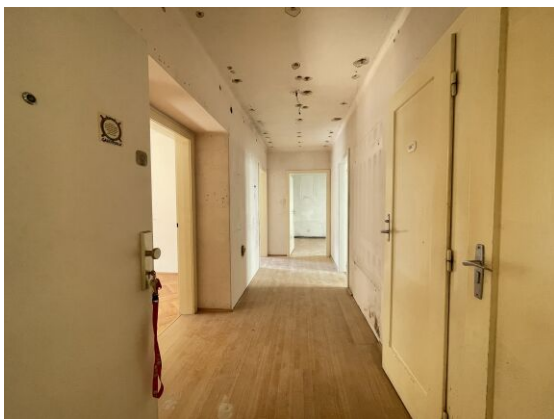
## Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Dachform:	Satteldach	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuern:	Fernwärme	Bad:	Dusche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	309.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	2.992,16 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	183,30 €		
Reparaturrücklage:	109,47 €		
Sonstiges:	23,53 €		
Umsatzsteuer:	20,68 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	336,98 €		

## Weitere Fotos



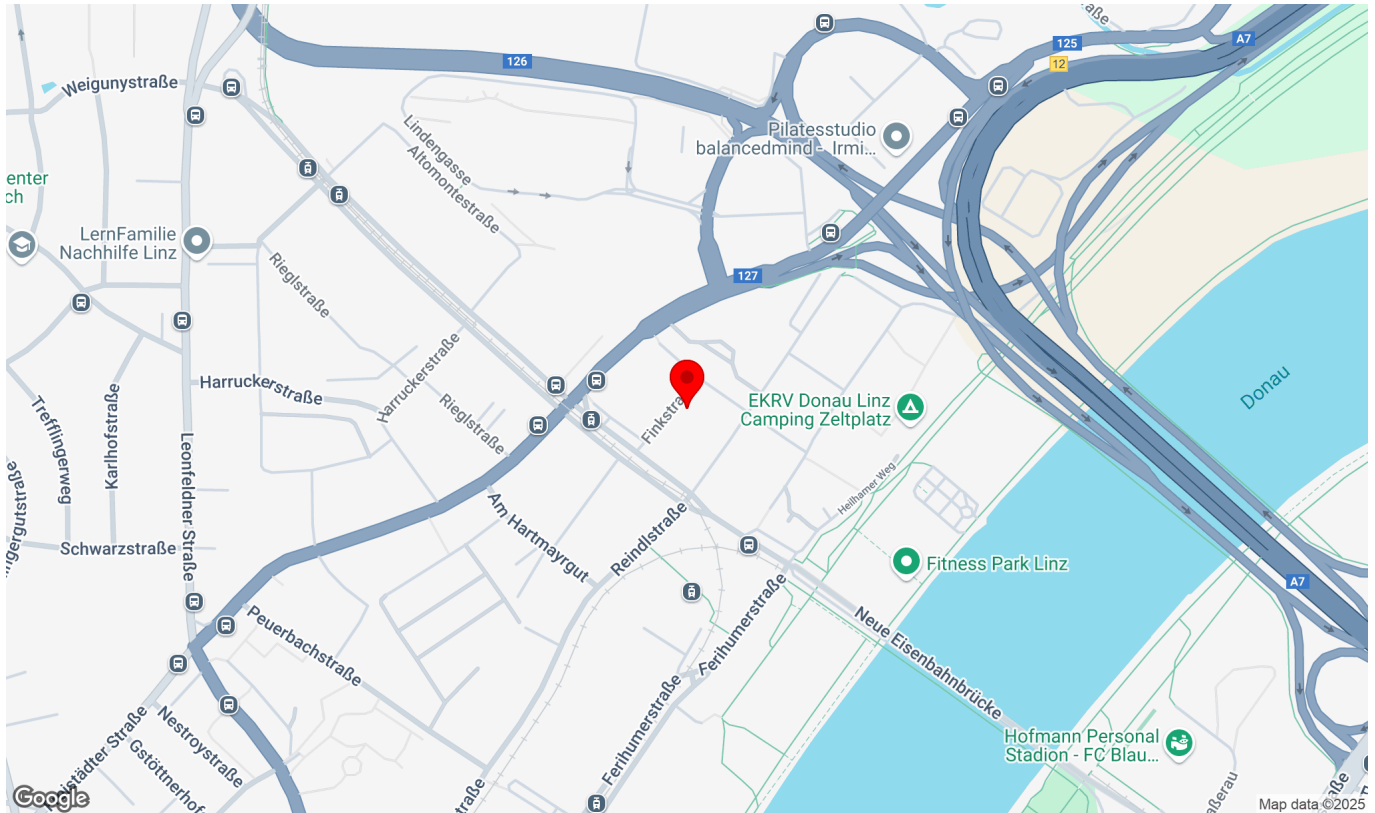


Endlich zuhause.



# Lage

Finkstraße 2/2, 4040 Linz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	425 m
Klinik	1.525 m
Krankenhaus	1.725 m

### Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	125 m
Einkaufszentrum	375 m

### Verkehr

Bus	125 m
Straßenbahn	125 m
Bahnhof	1.250 m
Autobahnanschluss	475 m
Flughafen	4.075 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	225 m
Schule	250 m
Universität	900 m
Höhere Schule	1.725 m

### Sonstige

Bank	125 m
Geldautomat	125 m
Post	875 m
Polizei	1.275 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan

