



Charmante EIGENTUMS- WOHNUNG

IN RUHIGER BESTLAGE

Nietzschestraße 24 | Top 12 | 4020 Linz

Charmante Eigentumswohnung in ruhiger Bestlage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Nietzschestraße 24 in Linz. Diese gepflegte und umfassend sanierte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, eine hervorragende Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses und bietet ein behagliches Wohngefühl mit durchdachter Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist der südlich ausgerichtete Balkon mit ca. 4 m², der sonnige Stunden und entspannte Momente im Freien ermöglicht.

Ein geschützter Innenhof mit Kinderspielplatz macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien. Für zusätzliche Sicherheit sorgt die unmittelbare Nähe zur Polizeidirektion.



Highlights der Wohnung

- Ruhige Wohnlage in einer beliebten Linzer Wohngegend
- Südseitiger Balkon mit ca. 4 m²
- Geschützter Innenhof mit Kinderspielplatz
- Umfassend sanierte Wohnung
- Moderne DAN-Küche im Kaufpreis enthalten
- Badezimmermöbel inklusive
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Angenehmes und sicheres Wohnumfeld



Alle Besonderheiten auf einen Blick:



- Sichere & ruhige Lage
- Südlich ausgerichteter Balkon
- Kinderspielplatz im geschützten Innenhof
- Sanierter Wohnung
- Inkl. Badmöbel und Küche
- Neue Fenster (2022)

Durchgeführte Sanierungen

Zwischen 2016 und 2018 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der Bodenbeläge
- Neue Türstöcke und Innentüren
- Modernisierung des Badezimmers
- Einbau einer hochwertigen DAN-Küche
- Erneuerung der Fliesen

Im Jahr 2022 wurden zusätzlich sämtliche Fenster sowie die Balkontür durch moderne, 3-fach verglaste Elemente ersetzt.



„Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare oder kleine Familien, die eine gepflegte Immobilie in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Linz suchen.“

Grundriss



AR	1,12 m ²
GANG	5,59 m ²
Zimmer 1	14,88 m ²
Zimmer 2	20,97 m ²
Küche	7,96 m ²
Bad	3,20 m ²
WC	1,05 m ²

SUMME **54,77 m²**

Balkon ca. 4 m²



GRUNDBUCH

KG Nr.: 45203
EZ: 2887
Grundstücksnr.: 578/56

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{REF, SK} 118,8 kWh/m²a | Energieklasse: D
f_{GEE} 1,67 | Energieklasse: C

Kaufpreis



SUMME

EUR 229.000,-

Provisionshinweis:

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

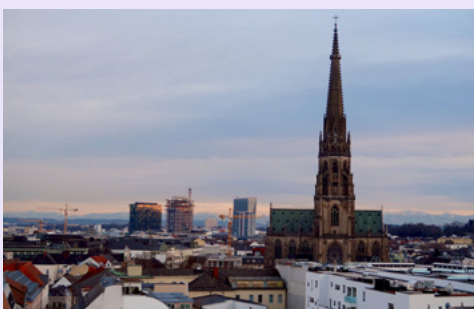
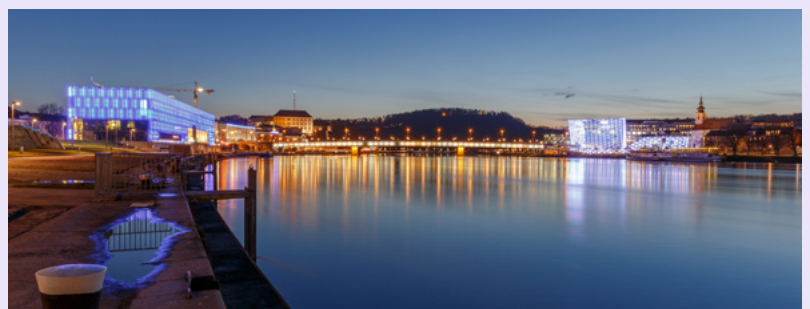
Linz

95,98 km² / 207.743 Einwohner*innen



Wunderschön an der Donau liegt Linz, die Landeshauptstadt Oberösterreichs, im Herzen Europas. Es gibt viele Möglichkeiten Linz kennenzulernen und die Vielfalt der Stadt an der Donau zu erleben. Bei einer Stadtbesichtigung, beim Erkunden der Sehenswürdigkeiten, bei den unzähligen Veranstaltungen oder beim Genuss kulinarischer Höhepunkte. In Linz gibt es immer wieder Neues zu entdecken. Die Kulturhauptstadt Europas 2009 und UNESCO City of Media Arts ist ein echtes Unikat: Zu Linz gehören Europas modernstes Musiktheater und eine vitale zeitgenössische Kulturszene ebenso wie eine blühende Wirtschaft mit weltweit täti-

gen Spitzenunternehmen. Linz ist der größte Wirtschaftsstandort im oberösterreichischen Zentralraum, der zu den drei stärksten in ganz Österreich zählt. Rund 190.000 Menschen sind in der Stadt beschäftigt. Nicht nur in der bestens erhaltenen Altstadt drückt sich die Verbindung der sagenhaft grünen Stadt zu ihrer lange zurückreichenden Geschichte aus. Doch in Linz finden die Menschen die Lebensfreude im Hier und Jetzt. Lange und ereignisreich ist die Stadt-Geschichte, architektonisch einmalig der gewachsene Stadtkern und der barocke Hauptplatz im Speziellen. Doch die Aufmerksamkeit gilt vielmehr der Gegenwart und der Zukunft.



Leben & Arbeiten

LEBEN

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Nahversorger in unmittelbarer Umgebung
- Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Volks- und weiterführende Schulen im nahen Umfeld
- Ärzt:innen, Apotheken und das Klinikum Linz rasch erreichbar
- Banken, Gastronomie und alltägliche Dienstleistungen in kurzer Gehdistanz

VERKEHR

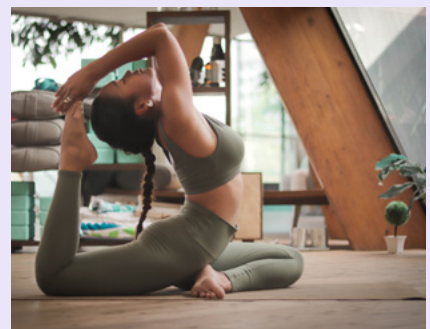
- Straßenbahnhaltestelle und Bushaltestellen bequem zu Fuß erreichbar
- Hauptbahnhof Linz in wenigen Minuten per Rad oder Öffis
- Das Linzer Stadtzentrum in kurzer Fahrzeit erreichbar
- Schnelle Anbindung an die A7 Mühlkreisautobahn
- Gute Erreichbarkeit umliegender Städte wie Wels, Steyr oder Enns

FREIZEIT

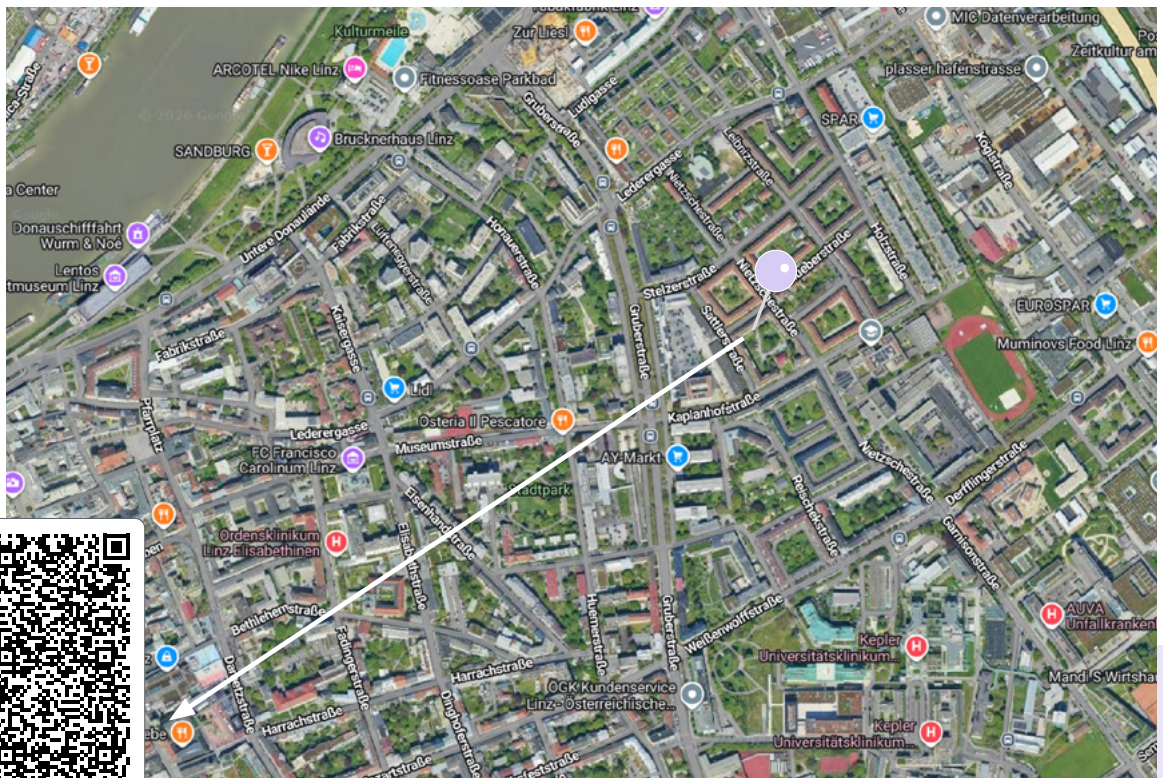
- Zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars in der Nähe
- Fitnessstudios, Sportanlagen und Grünflächen für Freizeitaktivitäten
- Donaupromenade und Naherholungsgebiete gut erreichbar
- Bibliotheken, Yoga- und Gesundheitsangebote im erweiterten Umfeld

KULTUR

- Nähe zu kulturellen Highlights wie Brucknerhaus, Lentos Kunstmuseum und Musiktheater
- Vielfältiges Kultur- und Veranstaltungsangebot im gesamten Stadtgebiet



Entfernungen



Für den genauen Standort, scannen oder klicken.



Quelle: www.google.com/maps Google Maps

Kindergarten 350 m | 5 min 

Apotheke 290 m | 4 min 

Arzt 67 m | 1 min 

Fitnessstudio 950 m | 13 min 

Volksschule 650 m | 9 min 

Nahversorger 350 m | 5 min 

Gastronomie 450 m | 6 min 

Bahnhof 3,2 km | 12 min 

Freibad 950 m | 13 min 

Ankommen, loslassen –
und alles Wichtige
bequem zu Fuß
erreichen.

Schlafzimmer



Wohnzimmer



Balkon





Küche





Badezimmer



Gang



KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Christoph Blank BSc.

T: +43 699 10 15 05 15

E: christoph.blank@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Medieninhaber, Herausgeber,
Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH,
Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach



Herstellungs-
und Verlagsort:
Bad Schallerbach

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet - nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.