



Hasnerstrasse 34 | 4020 Linz

DEIN  
**Wohlfühl(t)raum**  
LINZ

# Dein neues Zuhause

## Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit Tiefgaragenplatz

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses in der Hasnerstraße 34 in Linz. Durch die Zusammenlegung zweier Wohneinheiten entstand eine großzügige Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine Loggia mit ca. 5,10 m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil und einen eigenen Tiefgaragenplatz (Nr. 28).

Dank der zentralen und dennoch ruhigen Lage eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Stadtliebhaber oder Anleger. Die Wohnung ist sofort verfügbar.



DEIN  
**Wohlfühl(t)raum**  
LINZ



## Highlights

- ▣ Großzügige 4-Zimmer-Wohnung
- ▣ Zusammenlegung von zwei Wohneinheiten (Einheit IV/4 und IV/5)
- ▣ Große Loggia
- ▣ Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung
- ▣ Fernwärme
- ▣ Tiefgaragenstellplatz inklusive
- ▣ Kellerabteil
- ▣ Sofort verfügbar



# Daten

**Wohnfläche:** ca 102m<sup>2</sup>

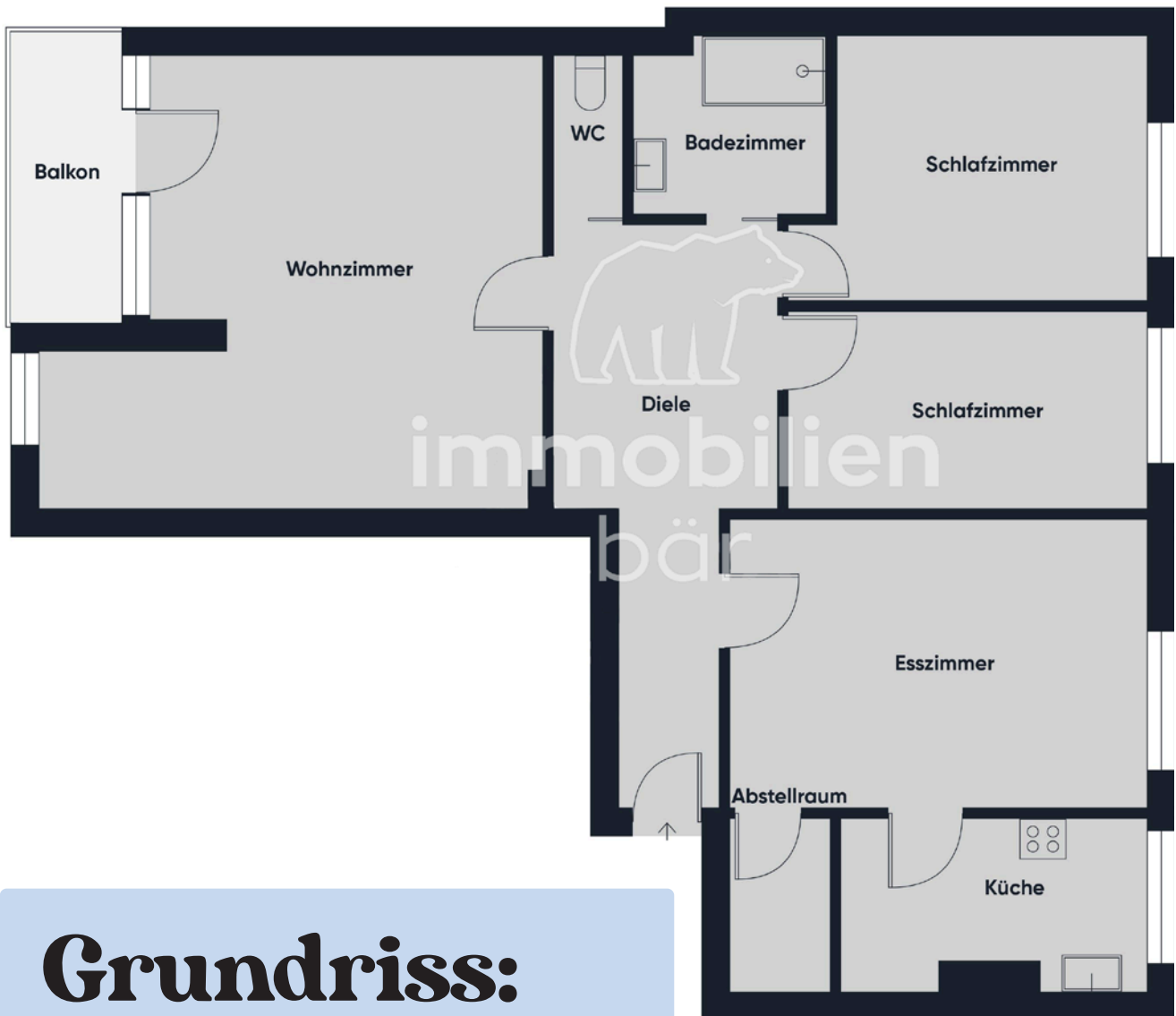
**Loggia:** 5,10m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1974

**Sonstige Besonderheiten:**

1 TG Stellplatz Nr. 28, Kellerabteil, Fernwärme,  
Zusammenlegung von 2 Wohneinheiten





# Grundriss:

Wohnzimmer .....	29,50 m <sup>2</sup>
WC .....	1,70 m <sup>2</sup>
Badezimmer .....	4,90 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer .....	13,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer .....	10,50 m <sup>2</sup>
Esszimmer .....	18,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum .....	2,66 m <sup>2</sup>
Küche .....	8,20 m <sup>2</sup>
Diele .....	13,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt .....</b>	<b>102,36 m<sup>2</sup></b>

Balkon .....

5,10 m <sup>2</sup>
---------------------



# Stadt Linz

## Leben in der Landeshauptstadt Oberösterreichs:

Linz zählt mit über 210.000 Einwohnern zu den größten Städten Österreichs und ist ein bedeutendes Zentrum für Wirtschaft, Bildung, Kultur und Technologie. Die Stadt bietet:

Eine vielfältige Kulturszene mit Theatern,  
Museen und Musikveranstaltungen

Eine ausgezeichnete Infrastruktur  
mit öffentlichem Verkehr, Schulen, Unis & Fachhochschulen

Hohe Lebensqualität  
durch zahlreiche Naherholungsräume

Zahlreiche Arbeitgeber aus Industrie,  
Handel und Dienstleistung

Beste Voraussetzungen für  
urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität



# Lage und Infrastruktur:

Die Hasnerstraße zählt zu den beliebten Wohngebieten im Linzer Stadtgebiet, da sie urbanes Wohnen mit angenehmer Ruhe verbindet. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen und Kindergärten – Nahversorger sind fußläufig erreichbar.

Die Linzer Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind schnell erreichbar, auch die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn) sind nur wenige Gehminuten entfernt. Grünflächen in der Umgebung, wie der Wasserwald oder die Freizeiteinrichtungen entlang der Donau oder das Hummelhofbad bieten zusätzliche Lebensqualität.

<b>Kindergarten:</b>	500m – 6 min	
<b>Apotheke:</b>	700m – 3 min	
<b>Arzt:</b>	650m – 3 min	
<b>Bahnhof:</b>	2,1 km – 7 min	
<b>Volksschule:</b>	450m – 6 min	
<b>Friseur:</b>	650m – 3 min	
<b>Nahversorger:</b>	20m – 1 min	
<b>Gastronomie:</b>	130m – 1 min	



# Kaufpreis

WOHNUNG:  
**EUR 299.000,-**  
exkl. Tiefgaragenplatz

GARAGE:  
**EUR 20.000,-**  
(Tiefgaragenplatz ist verbindlich zu erwerben)

GESAMTPREIS:  
**EUR 319.000,-**

BETRIEBSKOSTEN: € 400,- brutto  
Rücklagen € 89,10  
Rücklagenstand per 31.01.26: € 19.495,30

**ENERGIEAUSWEIS:**  
HWB<sub>Ref,SK</sub> 129 kWh/m<sup>2</sup>      Energieklasse: D  
f<sub>GEE,SK</sub> 1,99      Energieklasse: D  
Gültig bis 26.01.2030

**GRUNDBUCH:**  
Grundbuch KG 45210 Waldegg  
EZ 2806  
GST-Nr.164/8

**PROVISIONSHINWEIS**  
Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.



DEIN Wohlfühl(t)raum LINZ







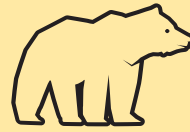
DEIN Wohlfühl(t)raum  
LINZ



# KONTAKT



Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!



**immobilien**  
bär

**Christoph Blank BSc.**

**M** +43 699 1015 0515

**E** christoph.blank@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

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. 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.