

## 2 Familienhaus am Froschberg / Linz - BESTLAGE



**Objektnummer: 4134**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,08
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Dieter Usleber

VKB-Immobilien GmbH  
Stadtplatz 18-20  
4840 Vöcklabruck

T +43 732 7637 2924  
H +43 676 83 667 785  
F +43 732 7637 1285





## Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie liegt in einer erstklassigen Wohnlage in Linz und verfügt über ausgezeichnete Verkehrsanbindungen. Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Gebäude stammt aus den 1920er Jahren und wurde in den 1970er Jahren renoviert und erweitert. Es bedarf jedoch in verschiedenen Bereichen Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt im Erdgeschoss über Nebengebäude, die vielfältig nutzbar sind, zum Beispiel als Werkstatt. Die Gesamtwohnfläche beträgt derzeit etwa 767 m<sup>2</sup>. Die Wohnung im Erdgeschoss besteht aus einem Schlafzimmer, einer Küche mit Essbereich, einem Wohnzimmer sowie einem Badezimmer mit WC und Dusche. Die Wohnung im Obergeschoss hat eine etwas andere Raumaufteilung, bietet aber ebenfalls eine Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Dachgeschoss wurde ein Raum als Wohnbereich ausgebaut.

Zusätzlich gibt es zwei Garagen im vorderen Bereich des Grundstücks.

Die Lage dieses Anwesens ist ruhig und ideal für Erholungssuchende, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten, aber dennoch eine zentrale Lage schätzen. Der Garten auf der Rückseite mit Terrasse bietet viel Potenzial, um zu einem Freizeitparadies gestaltet zu werden.

**Wenn Sie interessiert sind, empfehlen wir Ihnen, schnellstmöglich einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!**

### **Kaufpreis:**

€ 799.000,--

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Spezialist der VKB-Bank.

### **Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

### **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung bei Herrn Mag. Usleber unter der Telefonnummer 0676 83 667 785.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt,

Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.