

**| ECKREIHENHAUS AM PÖSTLINGBERG AUF 3 EBENEN |
TOP-RUHELAGE | ENERGIEKLASSE A+ | 3 TERRASSEN
UND EIGENGARTEN | 2 PARKPLÄTZE |**



Objektnummer: 1139718

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eschenbachweg
Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4048 Pöstlingberg
Baujahr:	2008
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	100,00 m ²
Keller:	15,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	625.000,00 €
Betriebskosten:	331,91 €
Infos zu Preis:	

Die derzeitige Vorschreibung der Heiz-und Warmwasserkosten beträgt 168,08€ inkl. USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



















DECUS

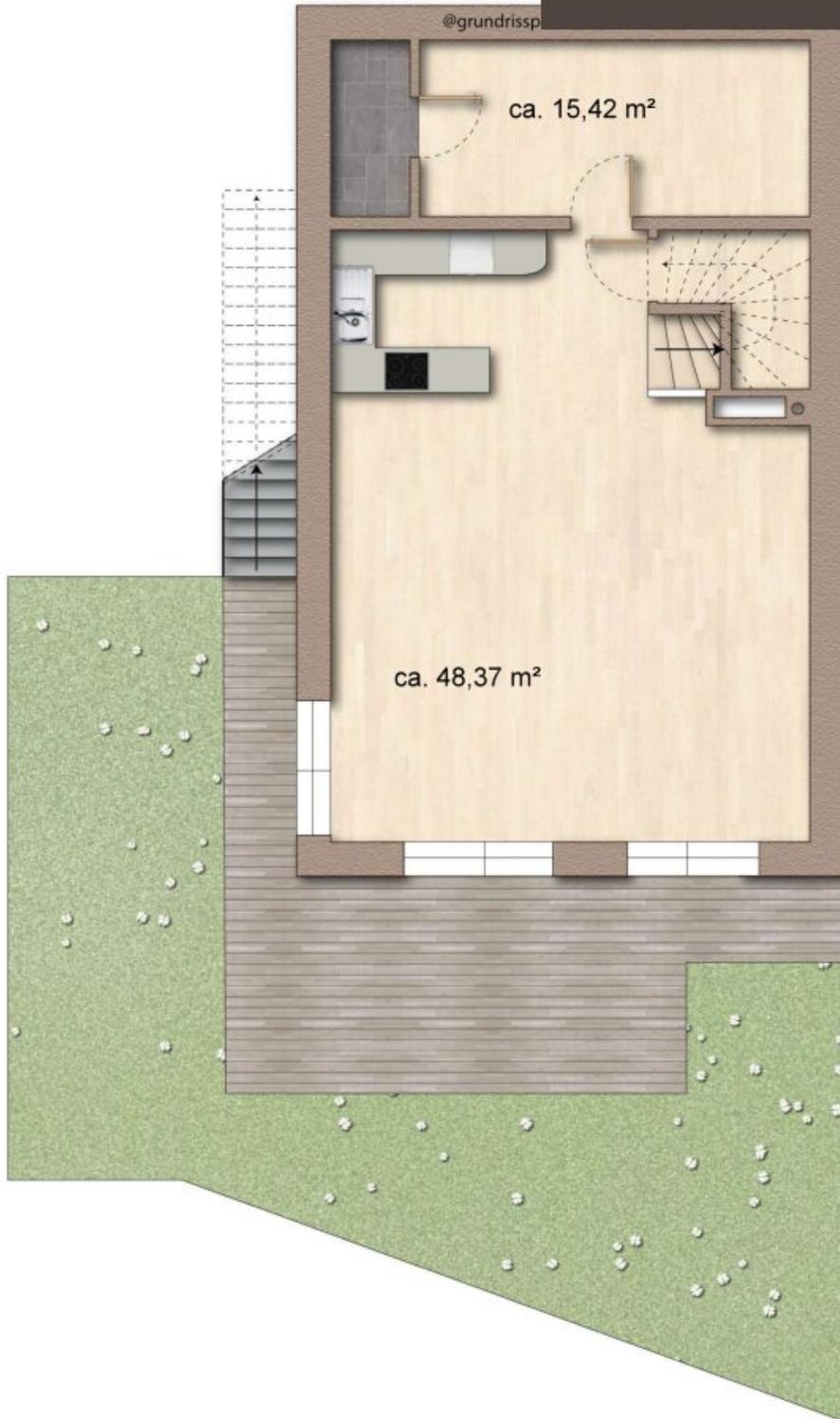
IMMOBILIEN

Symbolplan

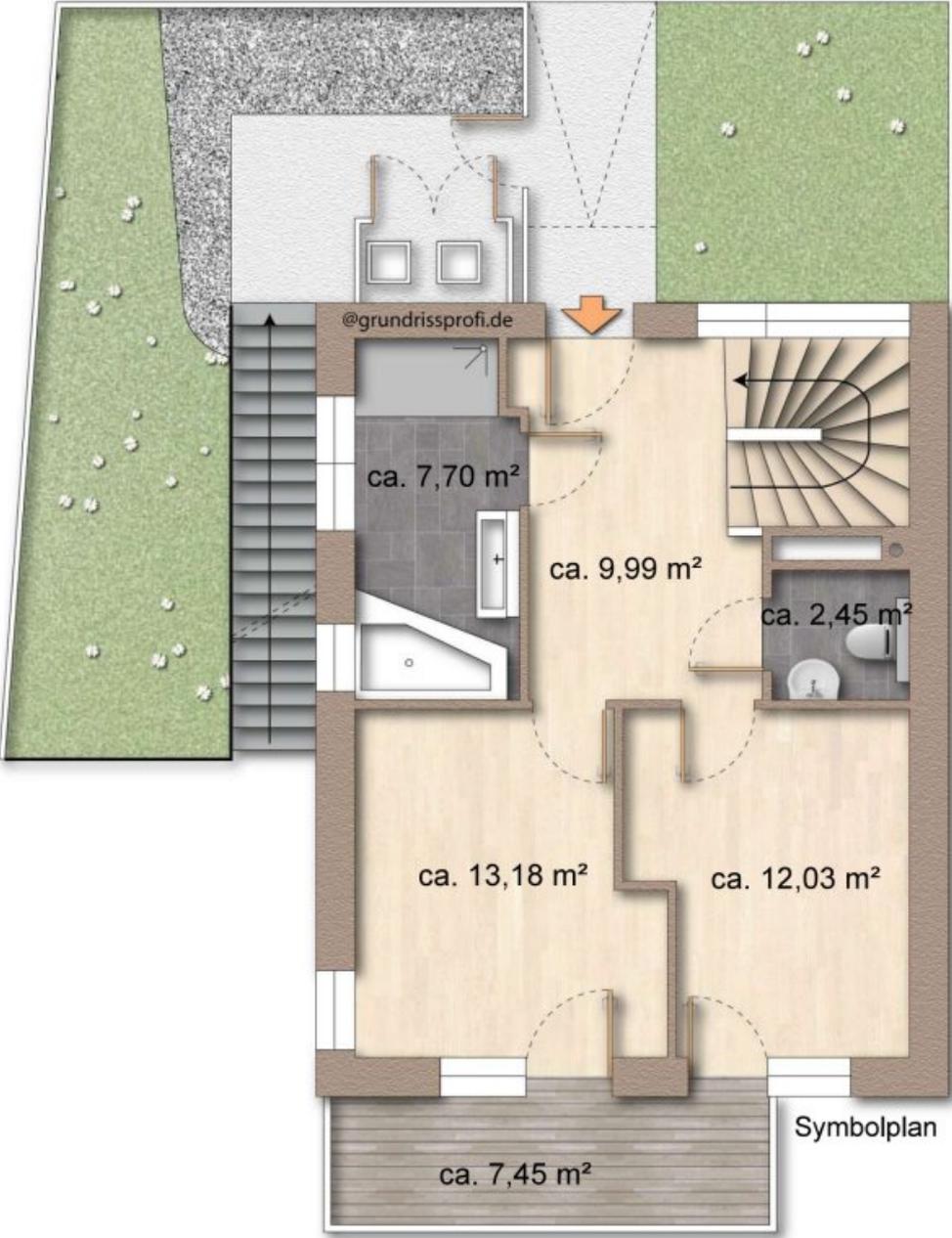
@grundrissp

ca. 15,42 m²

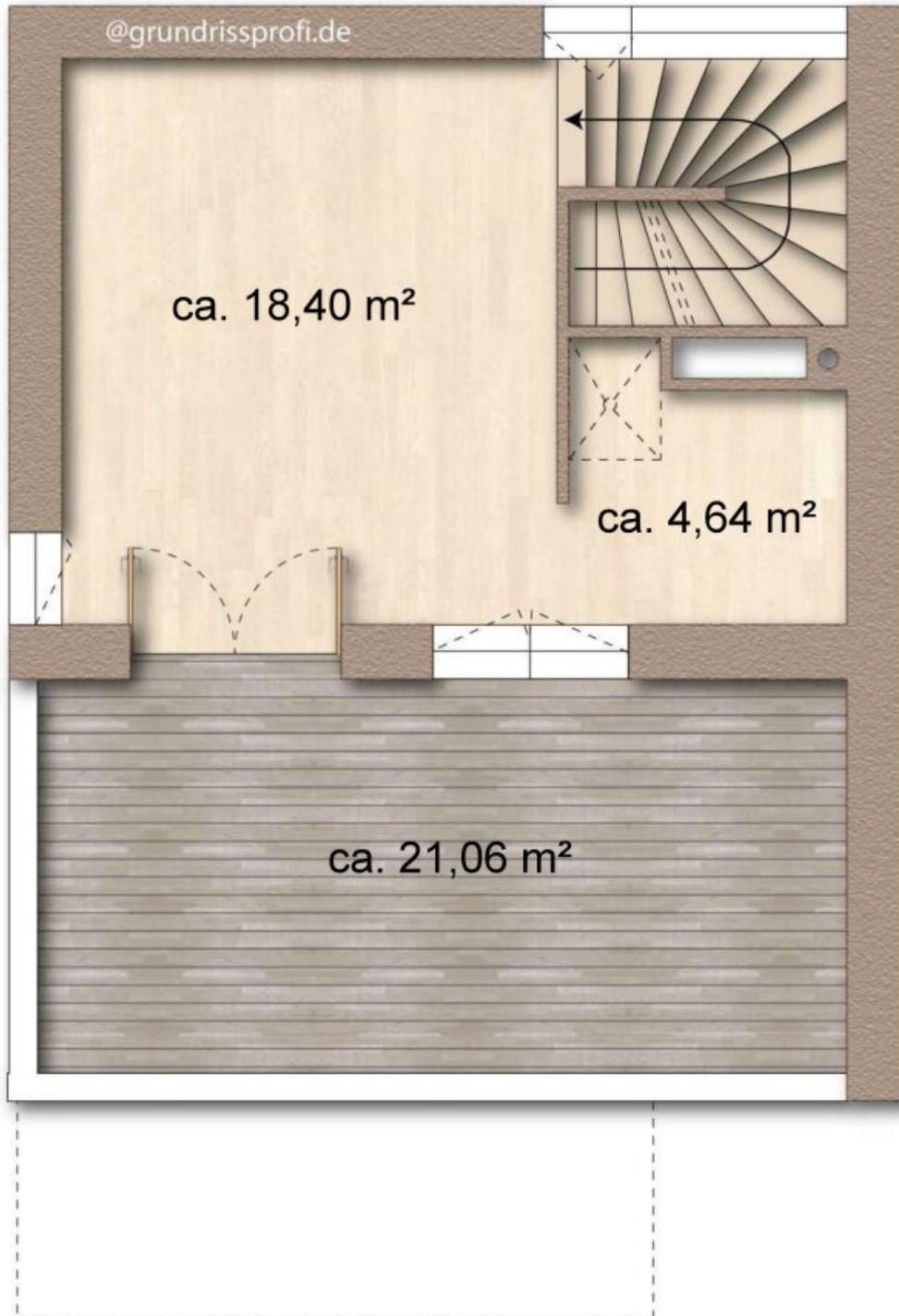
ca. 48,37 m²



EG



Symbolplan



Objektbeschreibung

Geräumiges Eckreihenhaus am Pöstlingberg

In einer begehrten Wohnlage am Pöstlingberg erwartet Sie dieses stilvolle Eckreihenhaus mit einer Wohnfläche von **120 m² auf 3 Ebenen**. Das Haus bietet neben modernem Wohnkomfort auch eine außergewöhnliche Nähe zu **zahlreichen Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten**.

Einteilung:

- **GARTENGESCHOSS:** Moderne, vollausgestattete Wohnküche mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten
- **OBERGESCHOSS:** Eingangsbereich mit Zugang zu den Schlafzimmern und der Terrasse ; Badezimmer mit Dusche und Wanne ; Gäste-WC
- **DACHGESCHOSS:** Masterbedroom mit angrenzenden Bad ; Zugang zur Riesenterrasse mit atemberaubenden Grünblick

Die vollausgestattete Küche sowie die Badeinrichtung ist im Kaufpreis inbegriffen. Die ersten 3 Bilder dienen als Einrichtungsvorschlag. Diese Möbel und Einrichtungsgegenstände wurden virtuell eingefügt.

Zwei überdachte KFZ-Stellplätze mit Lademöglichkeit für E-Auto (3,7kw) sind im Kaufpreis inbegriffen.

Lage und Umgebung:

- **Fußläufige Infrastruktur:** Alle wichtigen Einrichtungen wie Volksschule, Ärztezentrum, Apotheke, Euro Spar und Bushaltestelle sind bequem zu Fuß erreichbar.

- **Freizeit und Erholung:** Direkt am Naherholungsgebiet von Linz gelegen, bietet die Umgebung ideale Bedingungen für ausgedehnte Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen. Ein großer öffentlicher Kinderspielplatz, die Endstation der Pöstlingbergbahn und die Pöstlingbergkirche befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Winteraktivitäten:** Die Rodelwiese im Winter bietet zusätzlichen Spaß für Familien.

Anlagenmerkmale:

- **Gemeinschaftsspielplatz:** Innerhalb der Anlage „am Eschenbachweg“ steht ein allgemeiner Spielplatz zur Verfügung, der von allen Bewohnern genutzt werden kann.
- **Nachbarschaftsklima:** Es herrscht ein äußerst freundliches und angenehmes Klima unter den Bewohnern.
- **Großzügige Anlage:** Die Anlage besticht durch ihre großzügige Gestaltung, inklusive bequemer Zufahrtswege und Parkmöglichkeiten.

Heizungsart: Fernwärme

Verfügbarkeit: ab sofort

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.250m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.250m
Geldautomat <2.250m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap