# Reihenhaus mit Gebirgsblick in ruhiger Linzer Lage – Ihr Wohntraum mit Potenzial



Terrasse Garten

Objektnummer: 6650/28079
Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Scheibenpogenstraße
Art: Haus - Reihenhaus

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:4020 LinzBaujahr:1941Alter:AltbauWohnfläche:127,00 m²

Zimmer: 5
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1

**Garten:** 550,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 53,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 178,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 3,40

**Kaufpreis:** 499.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**

## Team Verkauf 2 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H. Mörikeweg 6 4025 Linz

T +43 (0)50 338 6013

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

































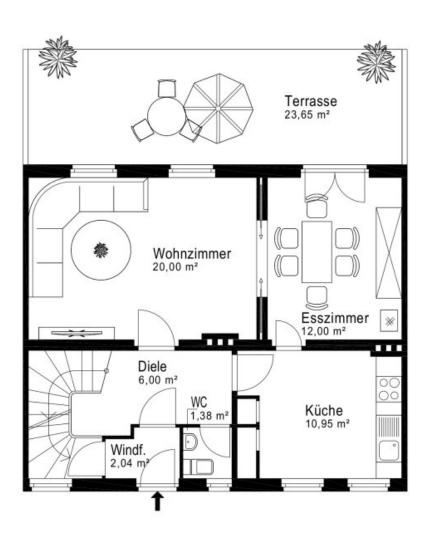




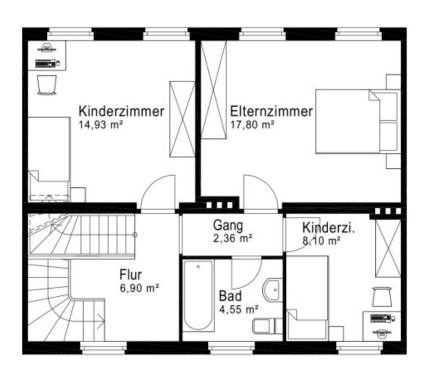




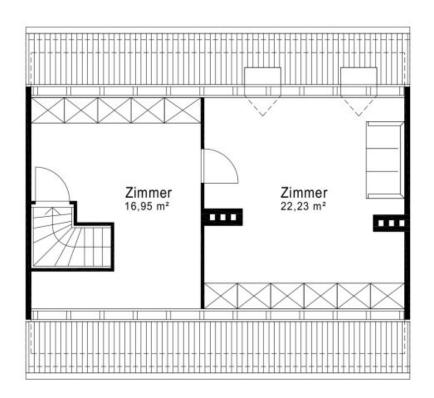












## **Objektbeschreibung**

Dieses charmante Reihenhaus in bester Linzer Wohngegend präsentiert sich als echtes Schmuckstück mit Entwicklungspotenzial – ein ungeschliffener Rohdiamant, der darauf wartet, mit Kreativität und Liebe zum Detail zu neuem Leben erweckt zu werden.

#### **Grundstück & Garten**

Der wunderschöne Südgarten mit ca. 630m² Fläche mit freiem Blick bis ins Gebirge lädt sofort zum Verweilen ein und ist ein echtes Paradies für Naturliebhaber:innen, Hobbygärtner:innen und Familien mit Kindern, die hier unbeschwert aufwachsen können. Gepflegte Hecken, Sträucher und Bäume sorgen für Privatsphäre. Eine charmante **Gartenhütte** bietet zusätzlichen Stauraum. Die ruhige Gartenzeile hinter dem Haus wird von benachbarten Reihenhäusern gesäumt und strahlt Geborgenheit aus. Es ermöglicht Ihren Kindern auch ein unbeschwertes Aufwachsen in einer beschaulichen Umgebung.

Bereits beim ersten Betreten spürt man den Charakter und die Solidität dieses Hauses. Das Haus ist südseitig ausgerichtet und dadurch sind alle Wohnräume Sonnen durchflutet.

### **Rundgang durchs Haus**

#### **Erdgeschoss:**

Sie betreten das Haus durch einen Windfang und erreichen den Vorraum. Von hier aus führt der Weg in zwei sonnendurchflutete Wohnräume, die dank ihrer südseitigen Ausrichtung einen wunderbaren Blick in den Garten freigeben. Durch die große Terrassentür betreten Sie die gepflegte Gartenterrasse, von der aus sich das Grün des weitläufigen Grundstücks erstreckt. Die Küche ist geräumig und verfügt über 2 kleine Abstellräume. Ein separates WC rundet das Erdgeschoss ab.

#### Obergeschoss:

Im 1. Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzbar. Das Badezimmer mit Fenster, Badewanne und WC strahlt Retro-Charme aus und kann mit überschaubarem Aufwand modernisiert werden.

#### Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Räume mit viel Tageslicht – perfekt als Hobbyraum, Gästezimmer oder Atelier.

#### **Kellergeschoss:**

Das Haus ist voll unterkellert. Hier befinden sich mehrere Lager- und Technikräume sowie ein direkter Zugang zum Garten. Die Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der Werkstatt über den Vorratskeller bis hin zum Fitnessbereich.
Alle wichtigen Daten auf einen Blick:
Wohnfläche: ca. 127m <sup>2</sup>
Raumeinteilung: Erdgeschoss:
Vorraum
2 Wohnräume mit Zugang zum Garten
Geräumige Küche
WC
Obergeschoss:
3 Räume
Badezimmer mit WC und Fenster
Dachgeschoss: 2 Räume
Das Haus ist voll unterkellert und bietet genügend Platz zum Verstauen. Vom Keller aus erreicht man auch den Garten.
Grundstücksfläche: ca. 630 m²

#### Sofort verfügbar!

Gesamtkaufpreis € 499.000,--

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer <u>Website</u>.

Zur WAG-Immobiliensuche: SUCHE

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: Wohnungsanmeldung

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <750m Apotheke <750m Klinik <2.500m Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m Schule <250m Universität <2.750m Höhere Schule <3.750m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <750m Einkaufszentrum <750m

#### Sonstige

Bank <750m Geldautomat <750m Post <500m Polizei <2.000m

## Verkehr

Bus <250m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.750m Autobahnanschluss <500m Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap