

**Villa in ruhiger Siedlungslage im Wasserwald in Linz zu verkaufen!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/21858**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	239,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	281,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 278,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,71
<b>Kaufpreis:</b>	880.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66



Next Immobilien  
GmbH



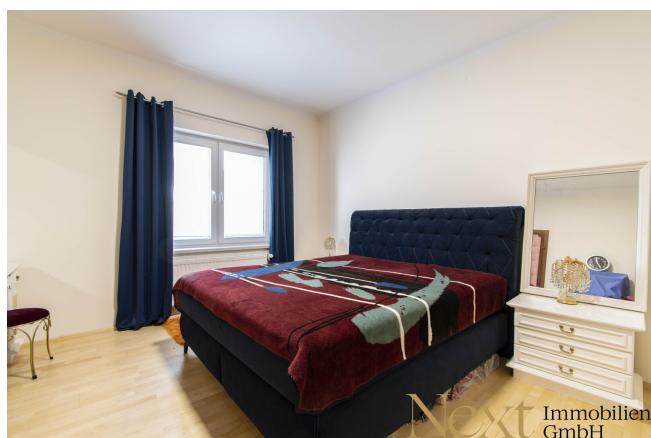
Next Immobilien  
GmbH

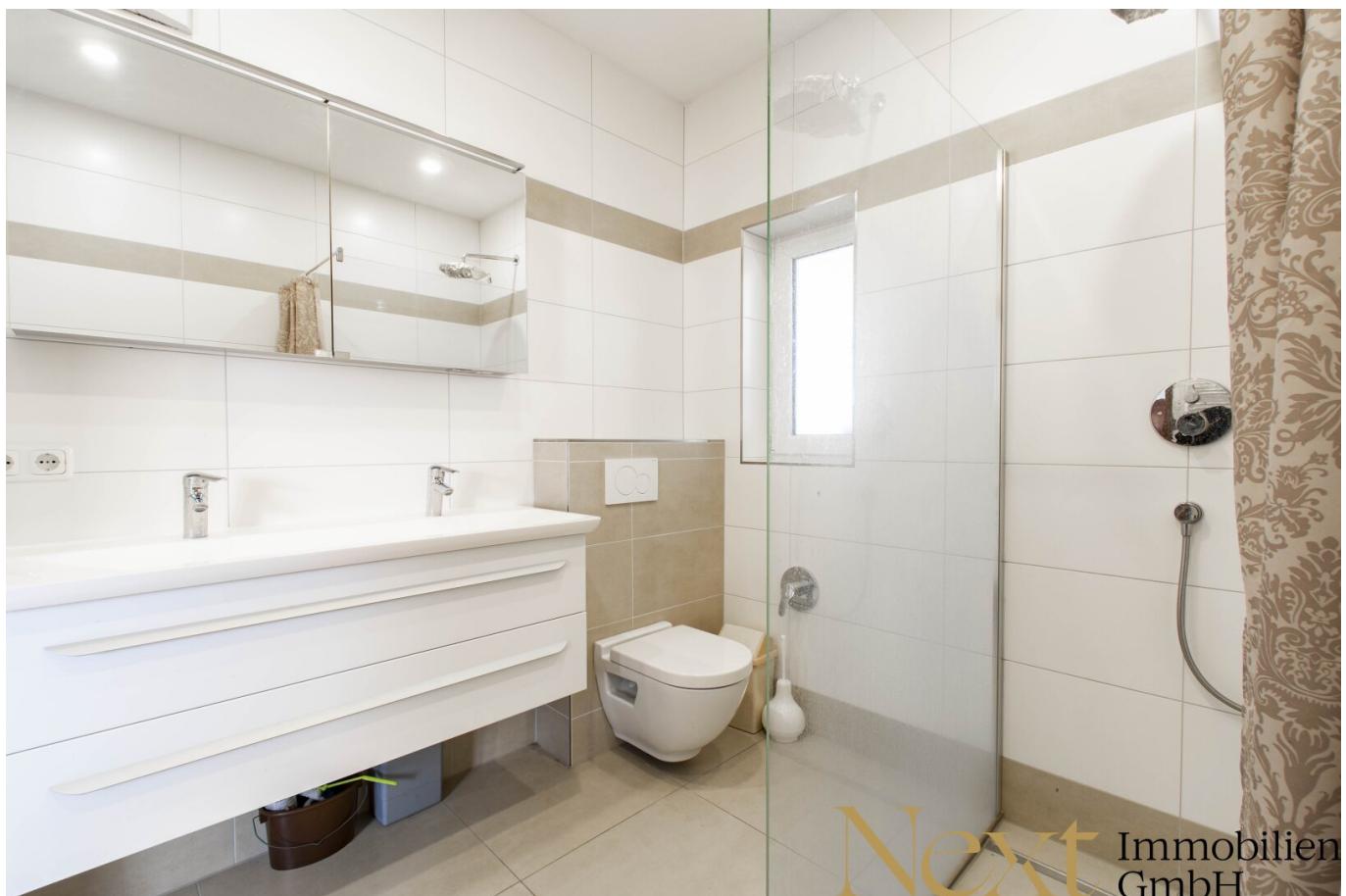


Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH





Next Immobilien  
GmbH



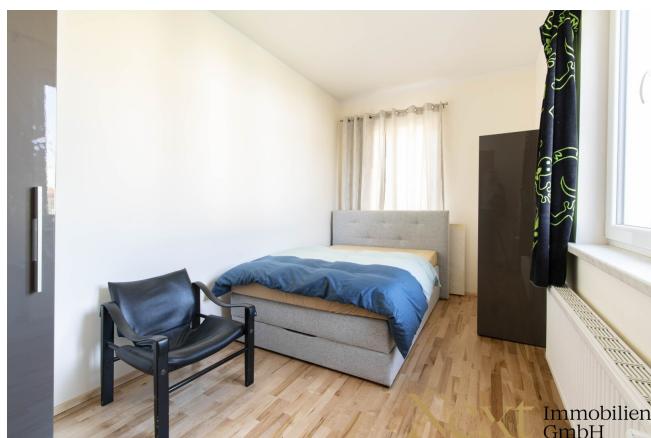
Next Immobilien  
GmbH



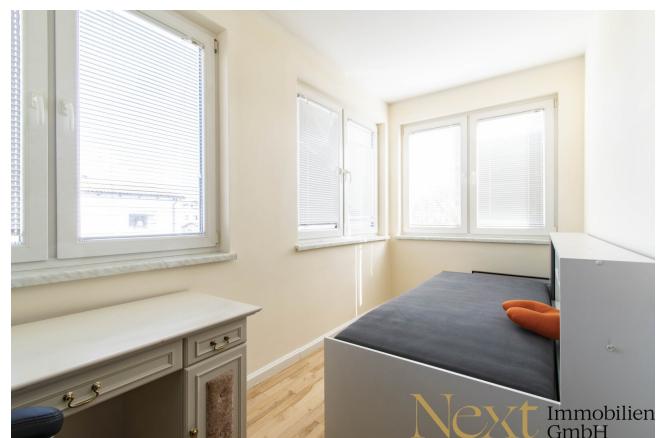
Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH







**Next** Immobilien  
GmbH



# Objektbeschreibung

Traumhafte Villa in Zentrallage in Linz zu verkaufen!

In ruhiger und familienfreundlicher Siedlungslage befindet sich dieses großzügige Schmuckstück, welches durch seine moderne Ausstattung und großzügigen Räumlichkeiten punktet.

Das Haus mit einer Grundstücksfläche von ca. 625m<sup>2</sup> bietet auf einer Wohnnutzfläche von ca. 239,04m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Familien, die auf der Suche nach einer ruhigen und naturnahen Umgebung sind, ohne dabei auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen und eine gute öffentliche Anbindung schätzen.

Die Zimmer sind großzügig geschnitten und teilen sich auf 3 Geschoße auf.

Das Erdgeschoss des Hauses besteht aus einer geräumigen Gaderobe, einem Wohn-/Esszimmer mit einer modernen offen gestalteten Küche, einem Badezimmer mit Dusche und zwei der Schlafzimmer.

Im Obergeschoß befinden sich vier weitere Wohn- bzw. Schlafräume die zu beliebigen Zwecken genutzt werden können, wobei eines der Zimmer auf die große sonnige Terrasse auf der Rückseite des Hauses führt. Auch auf dieser Ebene befindet sich ein Tageslicht-Badezimmer mit begehbarer Dusche sowie eine separate Toilette und Stauräume.

Das Dachgeschoß kann ebenfalls für Wohnzwecke genutzt werden.

Im Keller befindet sich der Technik- und Heizraum sowie weitere Räumlichkeiten.

Der gepflegte Garten bietet viel Platz zum Entspannen und Austoben. Ein Pavillon sowie ein Grillplatz laden zum Verweilen und Grillen mit Freunden und Familie ein.

Hinter dem Haus befindet sich ein Gartenbeet das sich ideal für Hobbygärtner zum bepflanzen eignet.

Ans Haus angrenzend befindet sich eine Doppelgarage auf der die Terrasse im 1.OG errichtet wurde.

**KAUFPREIS:**

€ 880.000,-

Widmung: Wohngebiet

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision bei Kaufanbotsgegenzeichnung in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap