

## Großzügiges, saniertes Wohnhaus am Stadtrand von Linz



**Objektnummer: 7359/3377**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4225 Luftenberg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	244,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	35,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Leitner**

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T +43 699 120 40 620

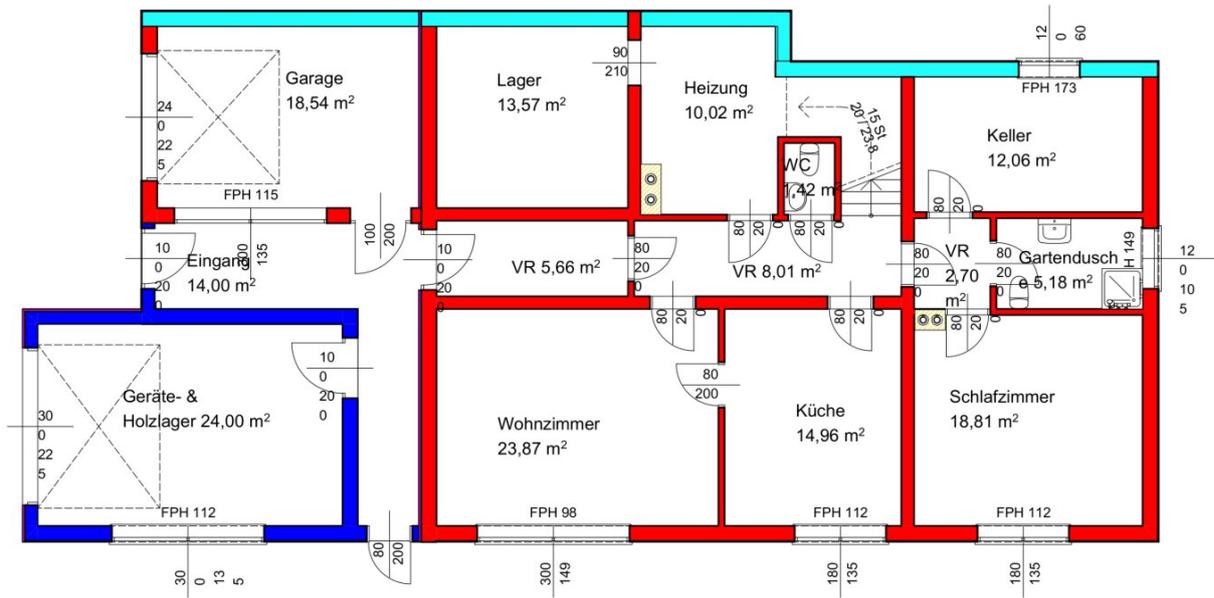




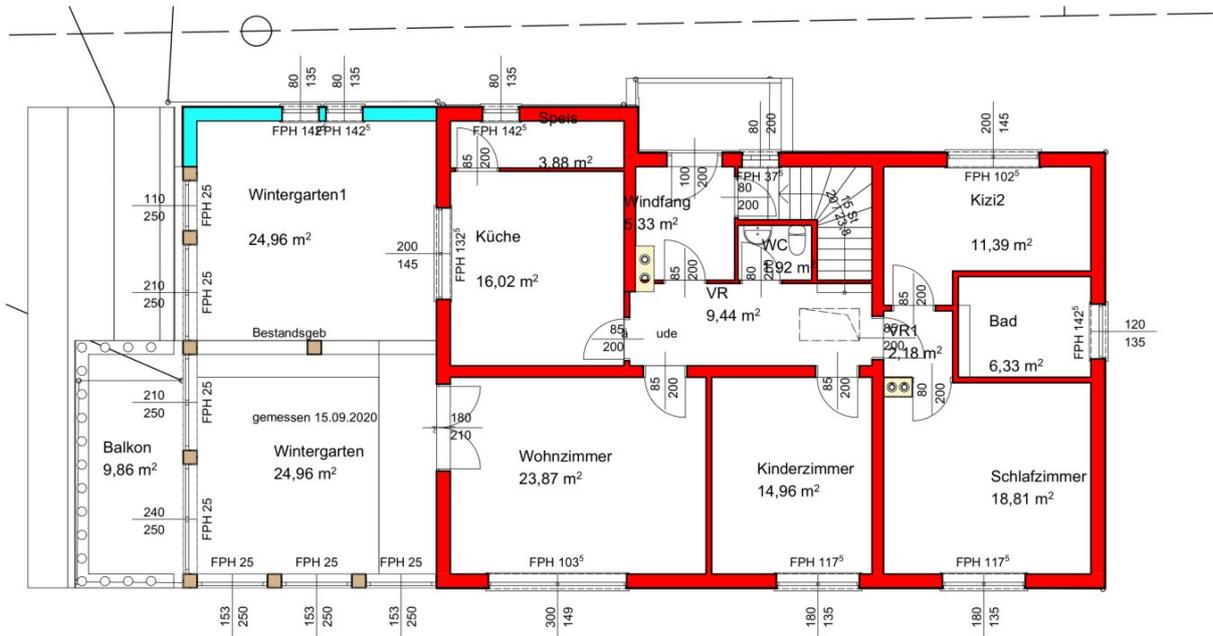




# Erdgeschoss



# Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Luftenberg an der Donau!

Diese beeindruckende Immobilie bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und luxuriöses Leben wünschen können. Mit 244.66m<sup>2</sup> Wohnfläche und 10 Zimmern ist dieses Einfamilienhaus perfekt für Familien oder Paare, die viel Platz benötigen.

Das Haus wurde vollständig renoviert und präsentiert sich in einem modernen und eleganten Stil. Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von der hochwertigen Ausstattung und den geschmackvollen Details begeistert sein. Die Verwendung von Fliesen und Parkett verleiht dem Haus eine warme und gemütliche Atmosphäre.

Der geräumige Balkon bietet einen atemberaubenden Fernblick und ist der perfekte Ort, um den Sonnenuntergang zu genießen oder mit Freunden und Familie zu entspannen. Hier können Sie die ruhige Umgebung und die frische Luft genießen.

Das Haus verfügt über zwei Garagen, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Außerdem gibt es drei separate WCs und zwei moderne Badezimmer, eines mit Badewanne und eines mit Dusche. Das Bad mit Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht und vermittelt ein Gefühl von Luxus.

Die Immobilie wird mit einer hochwertigen Gas-Zentralheizung beheizt, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Auch die Medienausstattung lässt keine Wünsche offen, denn das Haus ist mit Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, denn eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof Pulgarn befindet sich in fußläufiger Entfernung. So sind Sie schnell und bequem in Linz.

Für Ihre Gesundheit ist ebenfalls gesorgt, denn ein Arzt ist im Ort vorhanden. Sie müssen sich also keine Sorgen machen, falls Sie einmal medizinische Unterstützung benötigen.

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Luftenberg an der Donau wird Sie garantiert begeistern. Verpassen Sie nicht die Chance, Ihr neues Traumhaus zu besichtigen und sich in die idyllische Umgebung zu verlieben.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Haus persönlich zu präsentieren und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap