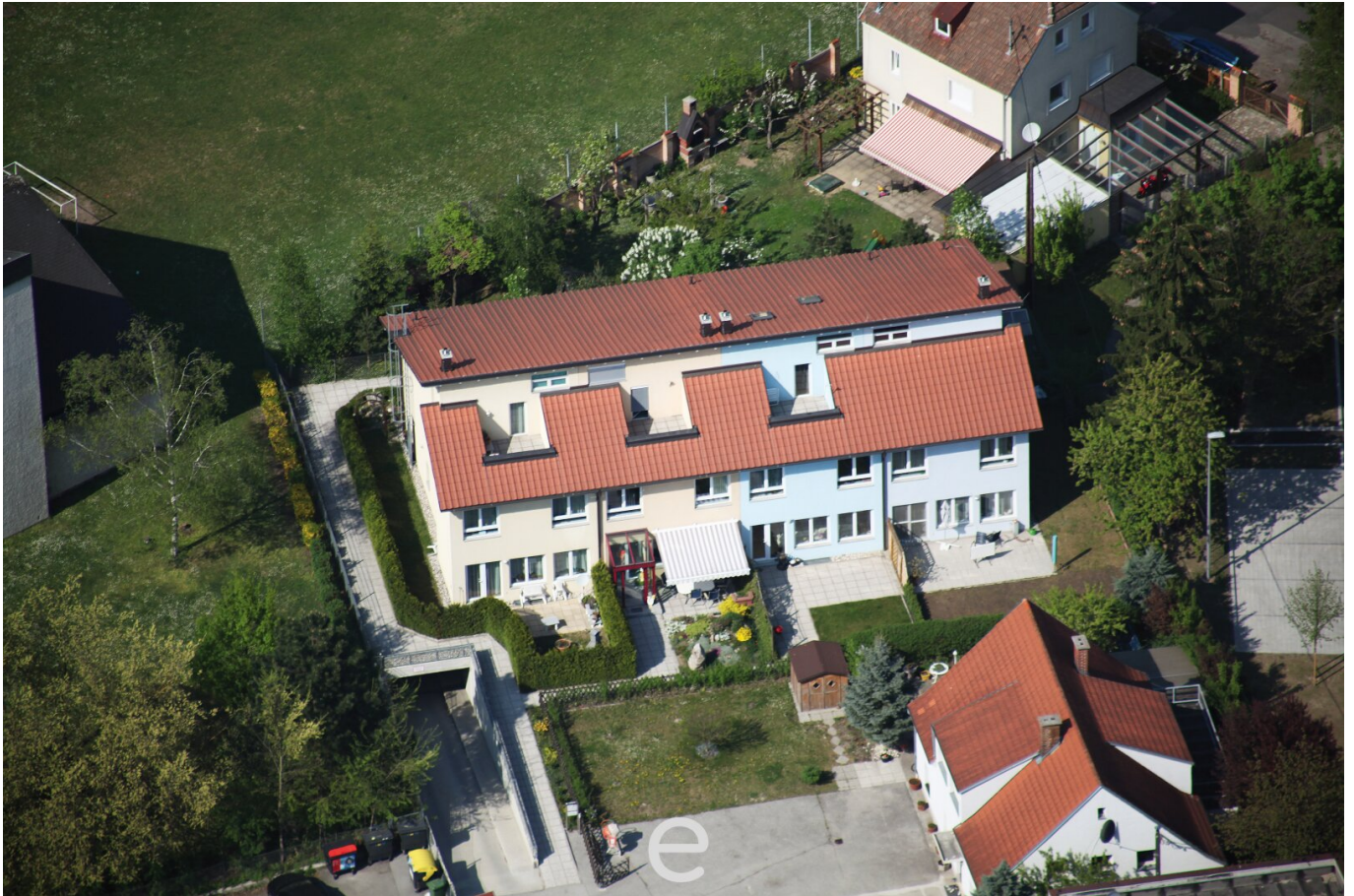


Reihenhaus in Linz – Individuell und nach Ihren Vorstellungen!



Objektnummer: 6244/508

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

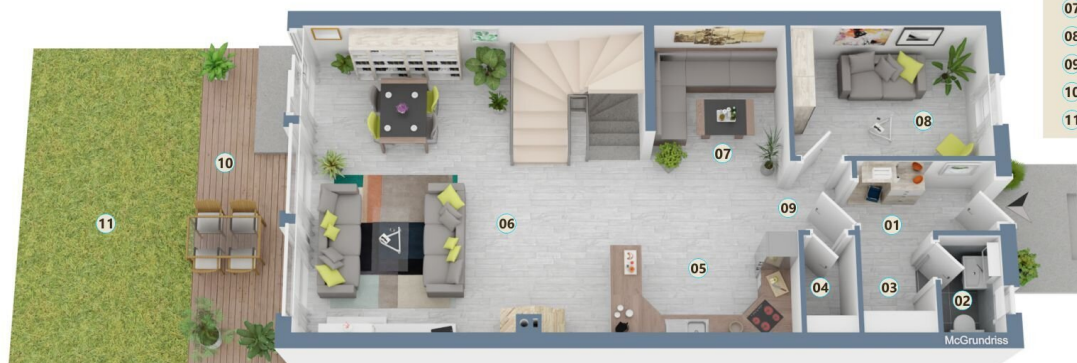
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	72,10 m²
Keller:	32,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer



LEGENDE

- 01 Windfang - 6,40 m²
- 02 WC - 2,34 m²
- 03 Garderobe
- 04 Speis - 1,80 m²
- 05 Küche - 6,65 m²
- 06 Wohnzimmer - 32,50 m²
- 07 Essen - 10,05 m²
- 08 Zimmer - 10,00 m²
- 09 Vorraum/Gang - 1,55 m²
- 10 Terrasse
- 11 Garten - 52,65 m²

e



LEGENDE

- 01 Vorraum - 5,80 m²
- 02 Ankleidezimmer - 6,45 m²
- 03 Schlafzimmer - 17,00 m²
- 04 Bad - 7,50 m²
- 05 Abstellraum - 4,15 m²
- 06 WC - 4,30 m²
- 07 Kinderzimmer 1 - 11,80 m²
- 08 Kinderzimmer 2 - 11,80 m²
- 09 Balkon - 4,00 m²

e



LEGENDE

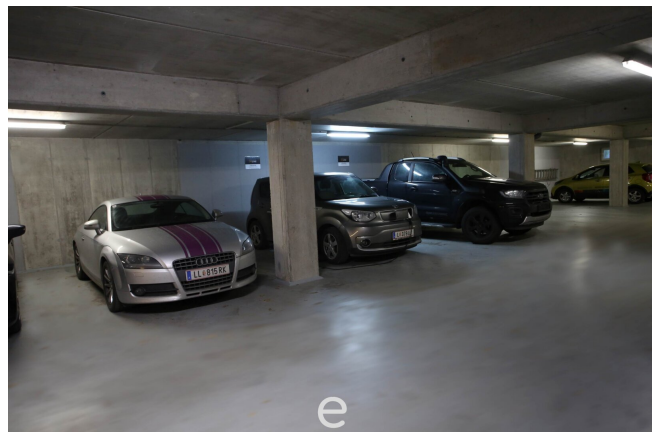
- 01 Raum - 24,00 m²
- 02 Dachterrasse - 7,80 m²

e

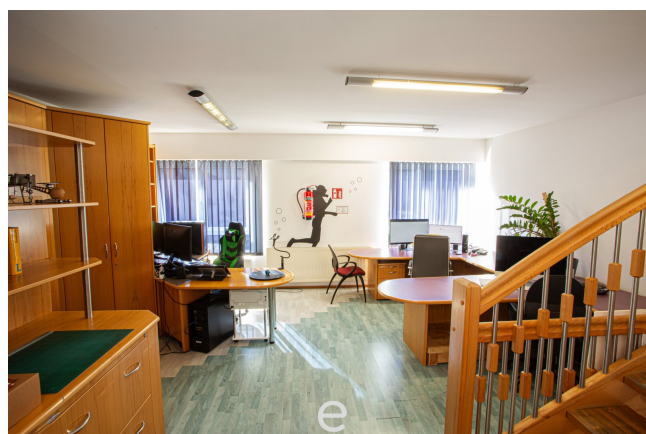
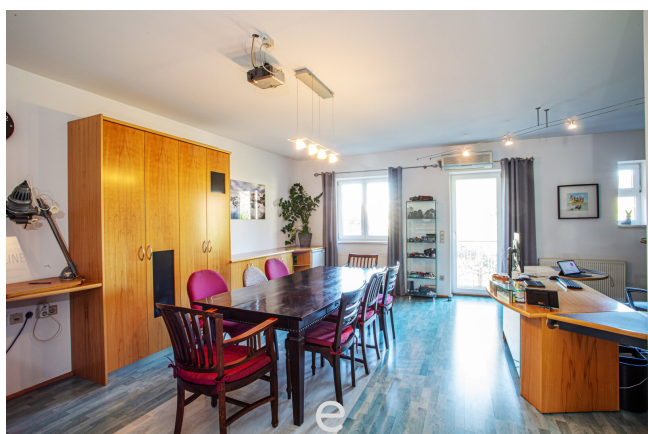


LEGENDE

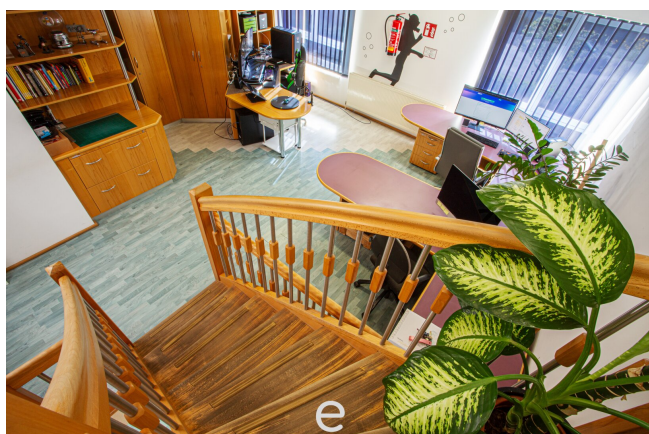
- 01 Vorraum - 5,70 m²
- 02 Schlüsselraum - 3,20 m²
- 03 Lagerraum - 32,00 m²





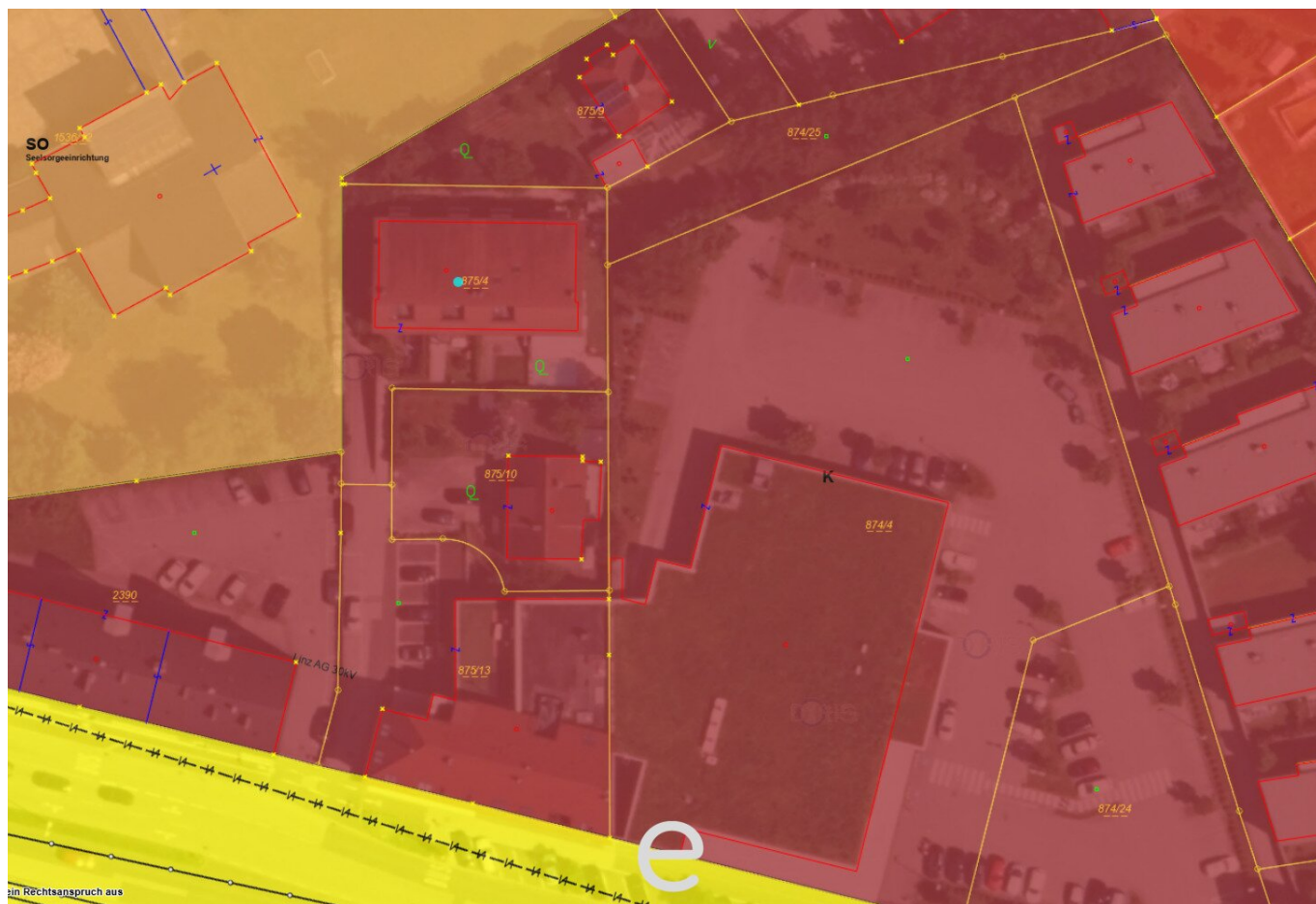








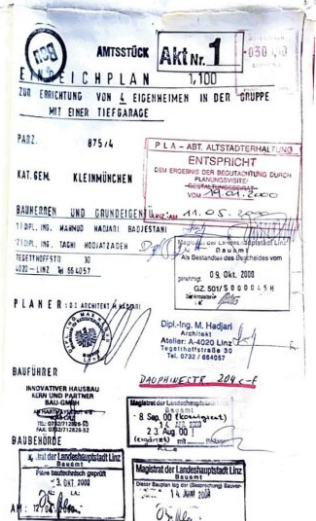


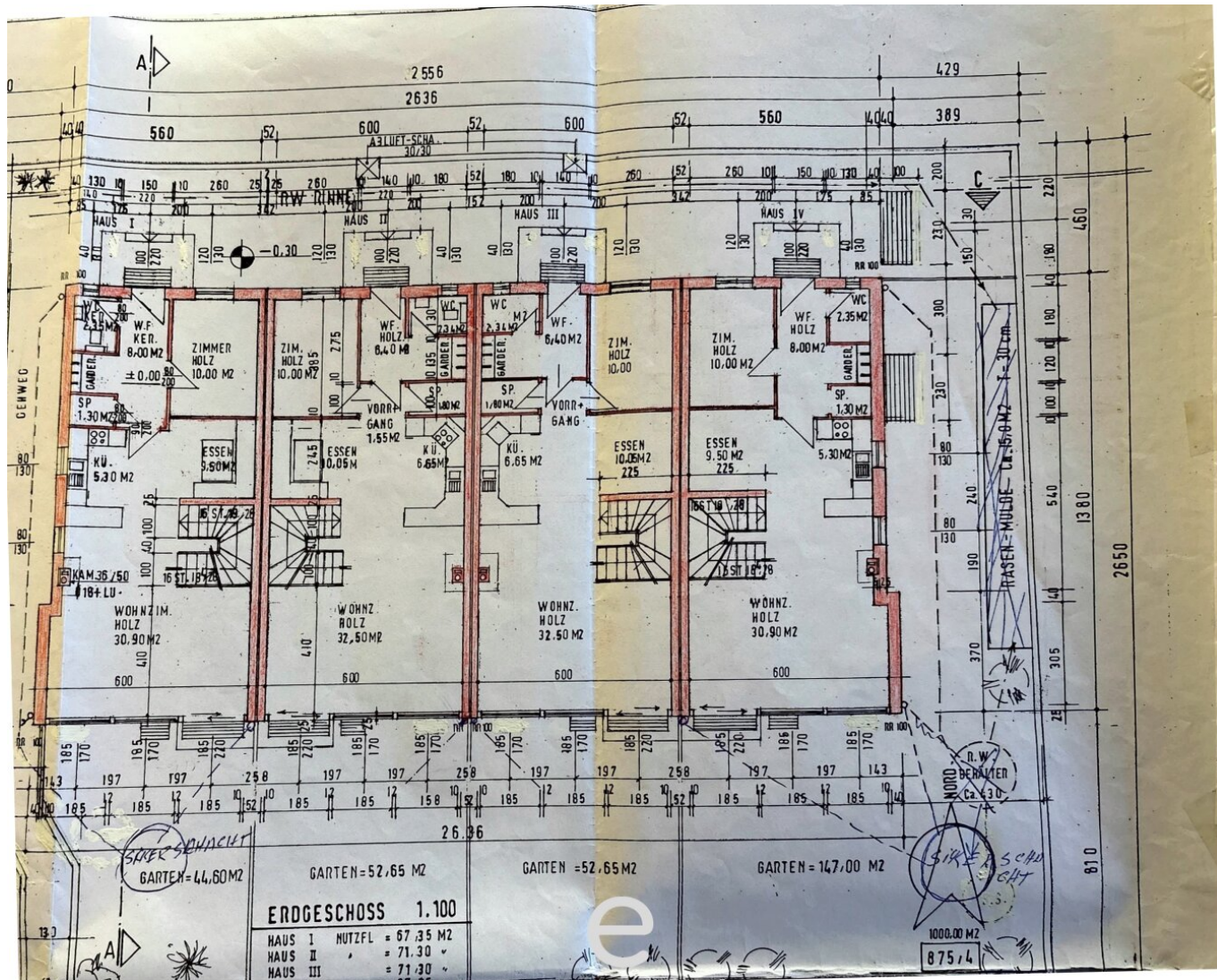


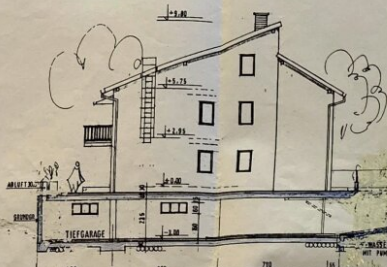
Architectural floor plan of a building, likely a residential or institutional structure, showing various rooms and dimensions. The plan includes a central corridor and several rooms, some of which are labeled with dimensions and room types.

Key features and labels include:

- Rooms and Dimensions:**
 - ZIMMER 101: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 102: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 103: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 104: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 105: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 106: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 107: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 108: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 109: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 110: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 111: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 112: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 113: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 114: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 115: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 116: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 117: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 118: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 119: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 120: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 121: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 122: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 123: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 124: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 125: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 126: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 127: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 128: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 129: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 130: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 131: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 132: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 133: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 134: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 135: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 136: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 137: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 138: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 139: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 140: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 141: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 142: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 143: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 144: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 145: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 146: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 147: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 148: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 149: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 150: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 151: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 152: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 153: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 154: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 155: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 156: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 157: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 158: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 159: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 160: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 161: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 162: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 163: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 164: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 165: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 166: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 167: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 168: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 169: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 170: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 171: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 172: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 173: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 174: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 175: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 176: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 177: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 178: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 179: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 180: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 181: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 182: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 183: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 184: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 185: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 186: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 187: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 188: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 189: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 190: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 191: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 192: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 193: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 194: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 195: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 196: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 197: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 198: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 199: 10.00 x 10.00
 - ZIMMER 200: 10.00 x 10.00
- Other Labels:**
 - BAUWERK 101: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 102: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 103: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 104: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 105: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 106: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 107: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 108: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 109: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 110: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 111: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 112: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 113: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 114: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 115: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 116: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 117: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 118: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 119: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 120: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 121: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 122: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 123: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 124: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 125: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 126: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 127: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 128: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 129: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 130: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 131: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 132: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 133: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 134: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 135: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 136: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 137: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 138: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 139: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 140: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 141: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 142: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 143: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 144: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 145: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 146: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 147: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 148: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 149: 10.00 x 10.00
 - BAUWERK 1







SCHNITT D-D
WESTANSICHT 1:100

1	BOCKENBELAG	8.0 CM
	ESTRICH	5.0 CM
	PAK-FOLIE + DÄMM.	3.0 "
	WEIßWEIS	2.0 "
	ISOLIER.	1.0 "
	WE-METEN MD	30.0 "
	BELEB.	10.0 "

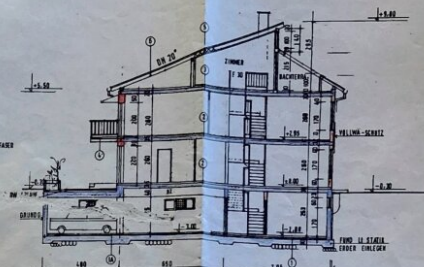
2	BOCKENBELAG	8.0 CM
	ESTRICH	5.0 CM
	PAK-FOLIE + DÄMM.	3.0 "
	WEIßWEIS	2.0 "
	ISOLIER.	1.0 "
	WE-METEN MD	30.0 "
	BELEB.	10.0 "

3	BOCKENBELAG	8.0 CM
	ESTRICH	5.0 CM
	PAK-FOLIE + DÄMM.	3.0 "
	WEIßWEIS	2.0 "
	ISOLIER.	1.0 "
	WE-METEN MD	30.0 "
	BELEB.	10.0 "

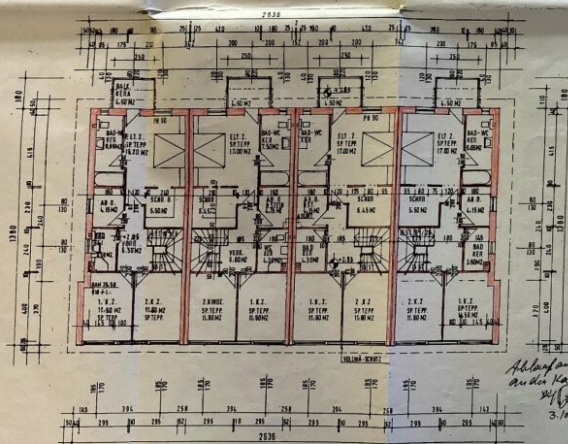
4	BOCKENBELAG	8.0 CM
	ESTRICH	5.0 CM
	PAK-FOLIE + DÄMM.	3.0 "
	WEIßWEIS	2.0 "
	ISOLIER.	1.0 "
	WE-METEN MD	30.0 "
	BELEB.	10.0 "

5	BOCKENBELAG	8.0 CM
	ESTRICH	5.0 CM
	PAK-FOLIE + DÄMM.	3.0 "
	WEIßWEIS	2.0 "
	ISOLIER.	1.0 "
	WE-METEN MD	30.0 "
	BELEB.	10.0 "

6	BOCKENBELAG	8.0 CM
	ESTRICH	5.0 CM
	PAK-FOLIE + DÄMM.	3.0 "
	WEIßWEIS	2.0 "
	ISOLIER.	1.0 "
	WE-METEN MD	30.0 "
	BELEB.	10.0 "

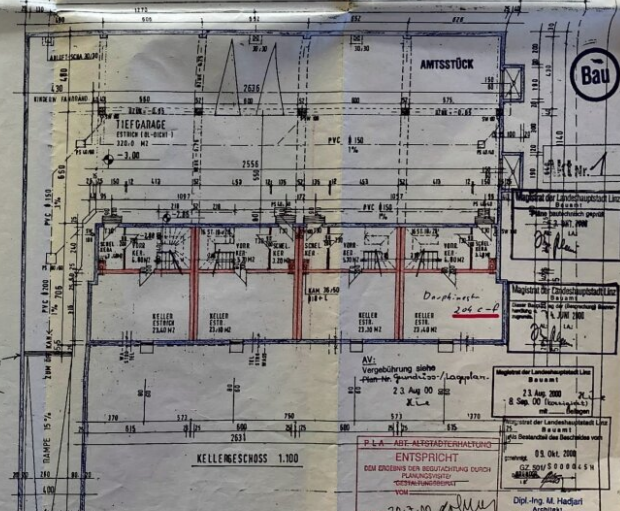


SCHNITT A-A
1:100



OBENGEBOSS 1:100

BAIT 1 VER BAUT W = 85.00 M² BAUTER 4.00 M²
BAIT 2 VER BAUT W = 85.00 M² BAUTER 4.00 M²



KELLERGESCHOSS 1:100

VERBODENDE sticht
Plan-Nr. 1000/100
23. Aug. 00
K.L.A.

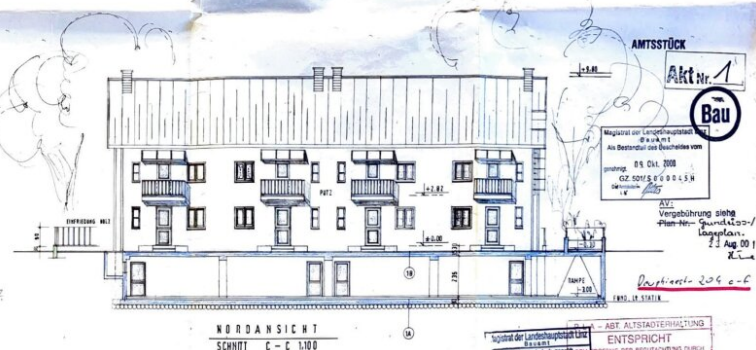
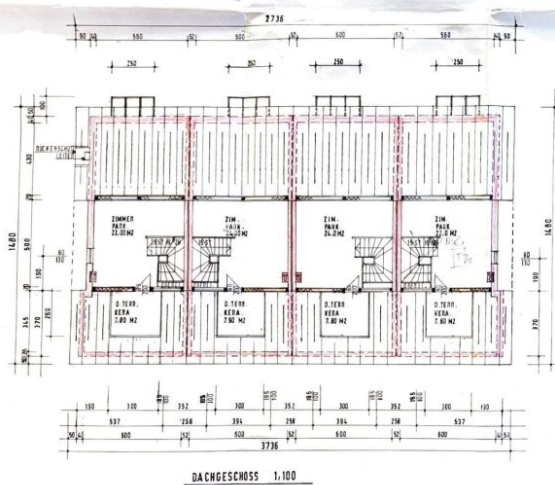
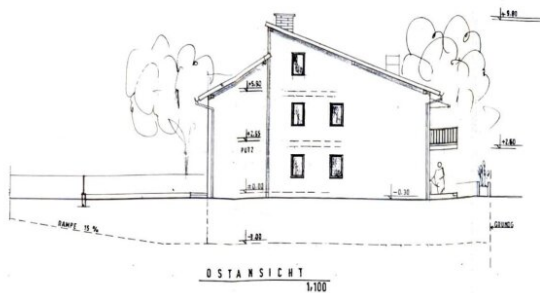
ENTSPRICHT
DEN EXISTIERENDE BODENVERHÄLTNISSEN DURCH
PLANINGENAUIGKEIT
VERBODENDE

UND. NR. 10.7.10
A. K. KEINE WY. PLV.

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bauamt
11. Aug. 00
8.000.00 (Baukosten)
8.000.00 (Baukosten)

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bauamt
11. Aug. 00
8.000.00 (Baukosten)
8.000.00 (Baukosten)

Dipl.-Ing. M. Haderl
Architekt
Anstalt: R-0020 Linz
Tegernstrasse 30
39. 4020 LINZ



e

KL-DICKEN-ESTRICH	6.0 CM
ISOLIERUNG	30.0
WU-BETON	30.0
STB-DECKE	30.0
STB-DECKE	30.0

BETONSTÄBEN	40/12	4.0
WÄRMEL	3.0	-
GEFÄLLESTREIFEN	2.0	4.0
ISOLIERUNG	30.0	20.0

AMTSSTÜCK
Akt Nr. 1
Bau

Reguliert die Landesplanung
An Bestands- und Neubauprojekten
gemäß § 5 Abs. 1 S. 1
des Landesplanungsgesetzes
vom 1. Aug. 1961
X-1

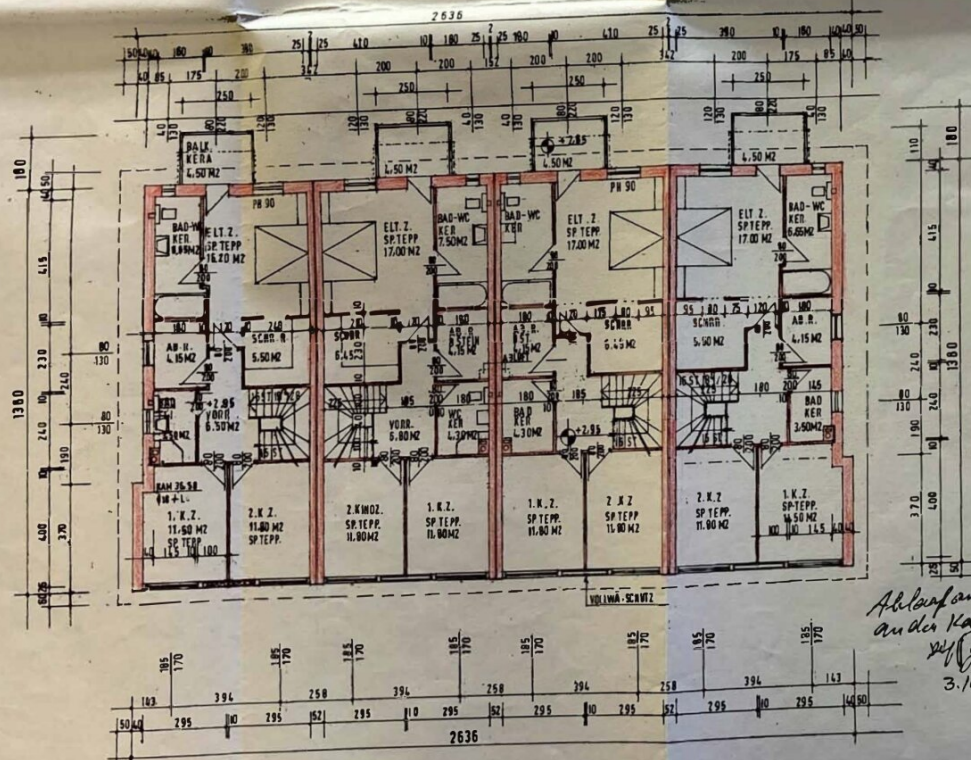
Veröffentlichung siehe
Plan- und Genehmigungs-
Zeitung
21. Aug. 1961
X-1

Dokument-206 e-c

ENTSPRUCHT
BREMSEN DER BEBAUUNG DURCH
FLÄCHENVERZEH
VON
11.8.00

Reguliert die Landesplanung
gemäß § 5 Abs. 1 S. 1
des Landesplanungsgesetzes
vom 1. Aug. 1961
X-1

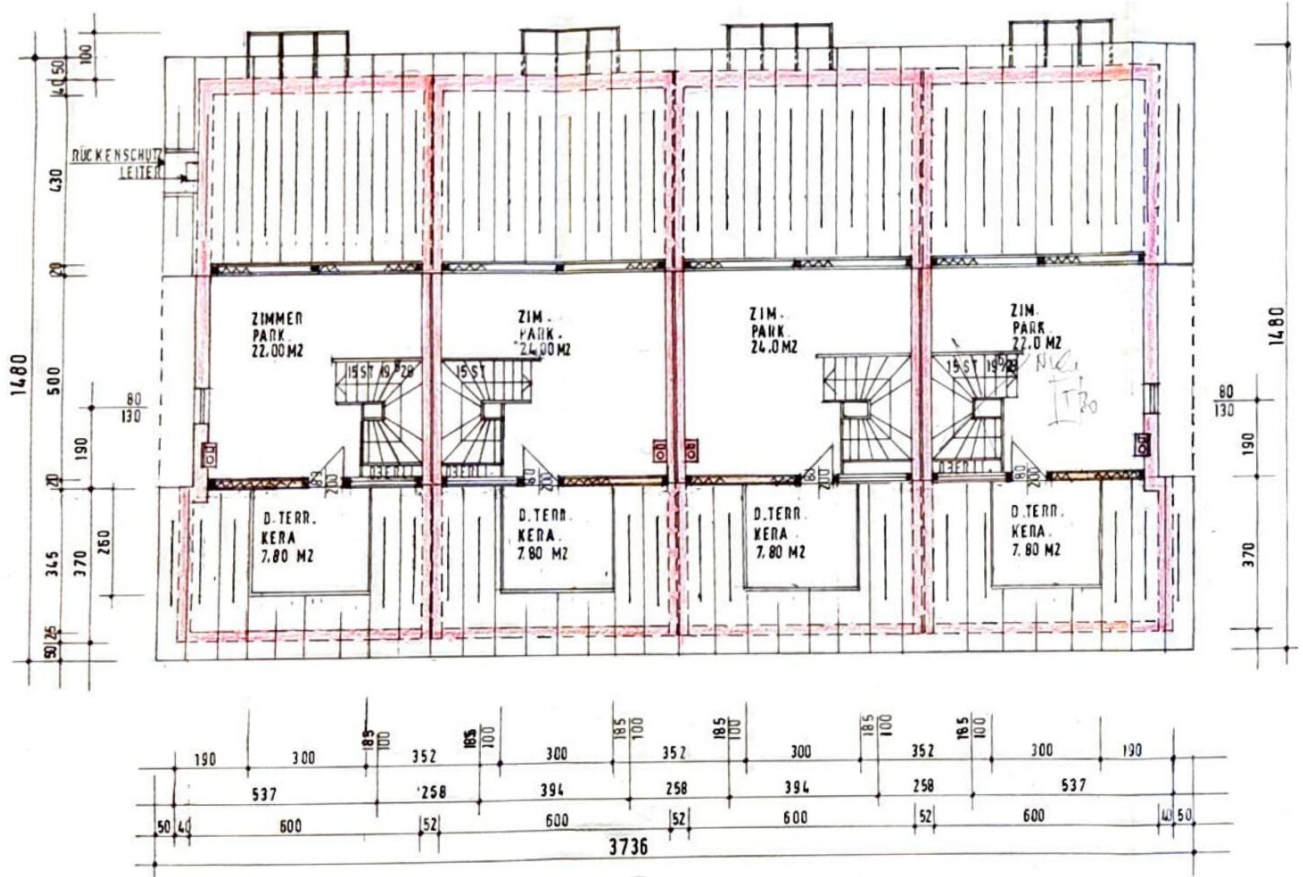
Reguliert die Landesplanung
gemäß § 5 Abs. 1 S. 1
des Landesplanungsgesetzes
vom 1. Aug. 1961
X-1



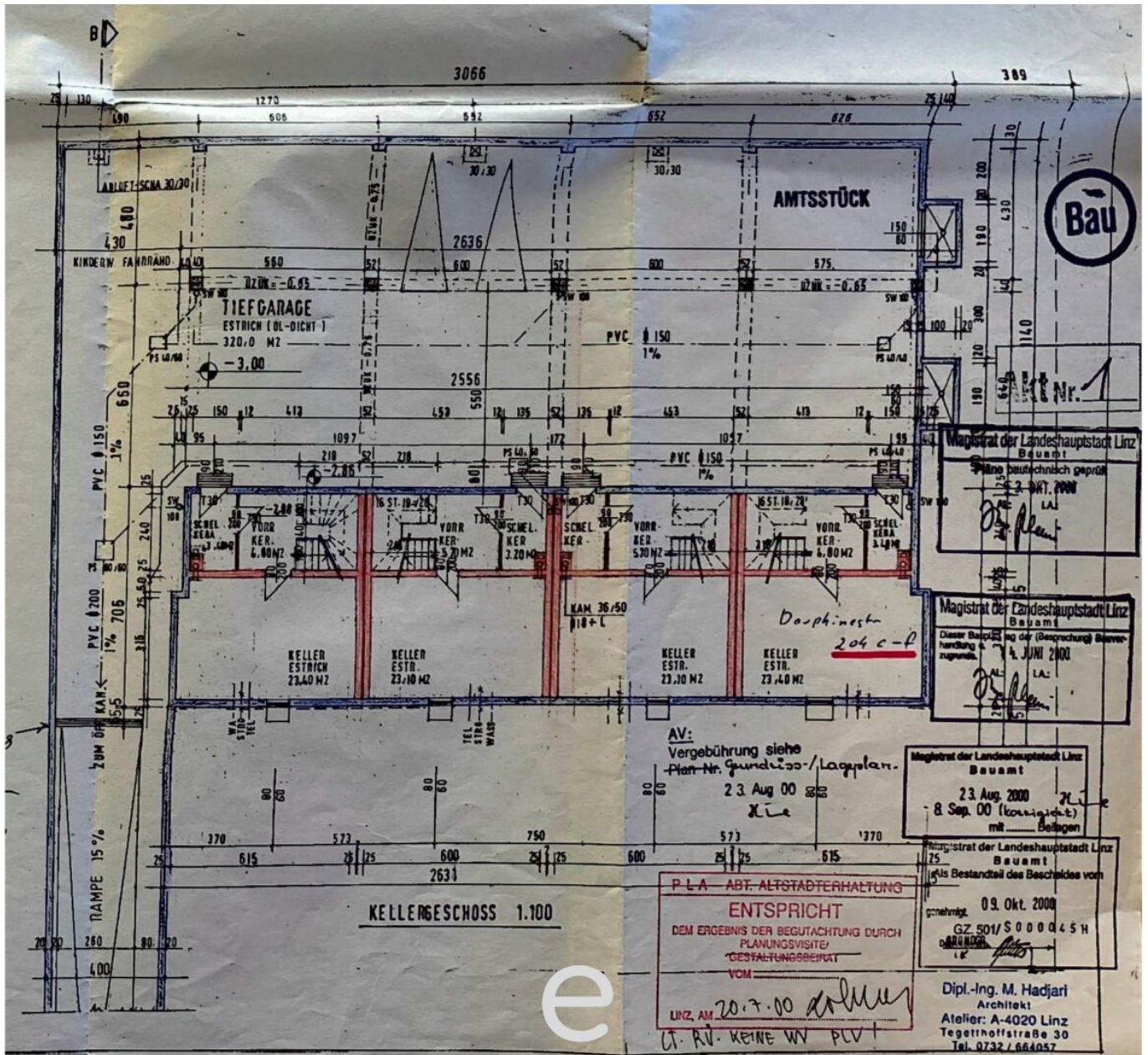
OBERGESSCHLOSS 1.100

HAUS I UND HAUS IV = 65.00 M² BALKON 4.50 M²
 HAUS II UND HAUS III = 65.00 M² BALK. 4.50 M²

Abflussanschluss
 an den Kanal
 3.10.2000



DACHGESCHOSS 1/100



Objektbeschreibung

Gestalten Sie das Zuhause Ihrer Träume!

Das Verkaufsobjekt eignet sich ideal als **neues Eigenheim für Familien, die sich ihren Wohntraum verwirklichen möchten** und eine optimale Infrastruktur zu schätzen wissen. Die zentrale Lage und die **hervorragende Verkehrsanbindung** machen es zudem zu einem äußerst attraktiven Wohnort.

Ihr neues Domizil befindet sich einer **ruhig gelegenen Reihenhaussiedlung** mit nur 4 Wohneinheiten (Haus 2) und verfügt über eine **Gesamtwohnnutzfläche von rd. 165m²** auf 3 Ebenen.

!!! Alle Räumlichkeiten werden derzeit als Büroflächen von einer Werbeagentur genutzt. Diese können aber mit überschaubarem Aufwand und Kosten durch Teilung der Räume/Aufbau von Zwischenwänden wieder auf den Grundriss der ursprünglichen Planung für Wohnzwecke zurückgeführt werden !!!

Das 2001 errichtete Wohnhaus erstreckt sich über 3 Etagen mit einem schön angelegten Zugangs- und Gartenbereich und teilt sich wie folgt auf:

Das **Erdgeschoss** verfügt über eine **Wohnnutzfläche von rd. 71,30m²** und umfasst eine Küche mit Essbereich und Speisekammer, ein separates WC sowie ein Wohnzimmer und einen weiteren Raum zur individuellen Nutzung. Der Zugang zum Haus kann frei gewählt werden, entweder über den Garten oder durch den Windfang (Zubau 2002), der derzeit als Eingang zum Gebäude genutzt wird.

Das **Obergeschoss** erstreckt sich über eine **Wohnnutzfläche von ca. 69,80m²** und umfasst zwei Kinderzimmer, ein weiteres Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, 1 WC inkl. Dusche, 1 Bad inkl. WC und einen Abstellraum. Ein **Balkon mit rd. 4m²** vervollständigt die obere Etage und bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen.

Im **Dachgeschoss** befindet sich ein weiterer **großzügiger Raum mit rd. 24 m²** sowie eine **Dachterrasse** mit rd. 7,80m²

Im **Untergeschoss (rd. 32m²)** steht ein großer Lagerraum zur Verfügung. Vom Heizraum kommt man direkt in die **Tiefgarage**, in der **drei Parkplätze exklusiv für dieses Haus II** mit Wallbox - für ihren Fuhrpark und den ihrer Besucher zugeordnet sind.

Die Möbel sind im Verkaufspreis nicht inkludiert, können aber übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer,

E-Mailadresse) bearbeiten können.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Ihr Oliver Gassenbauer, [0699/10 639 105](tel:069910639105), og@eurea.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap