Großzügiges Zweifamilienhaus mit Pool & Garagen – Ideal für zwei Generationen

Objektnummer: 7056/144

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nettingsdorfer Straße
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Nettingsdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	498.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

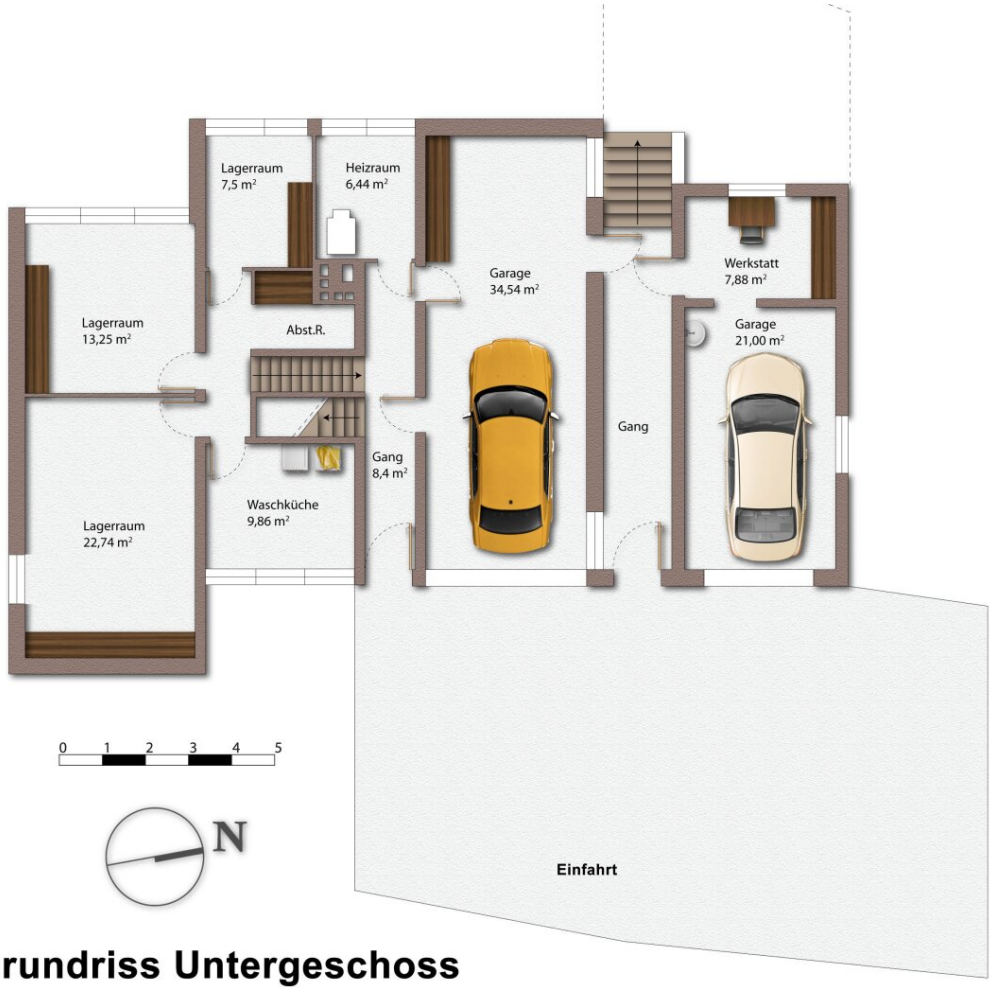
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Dachgeschoss



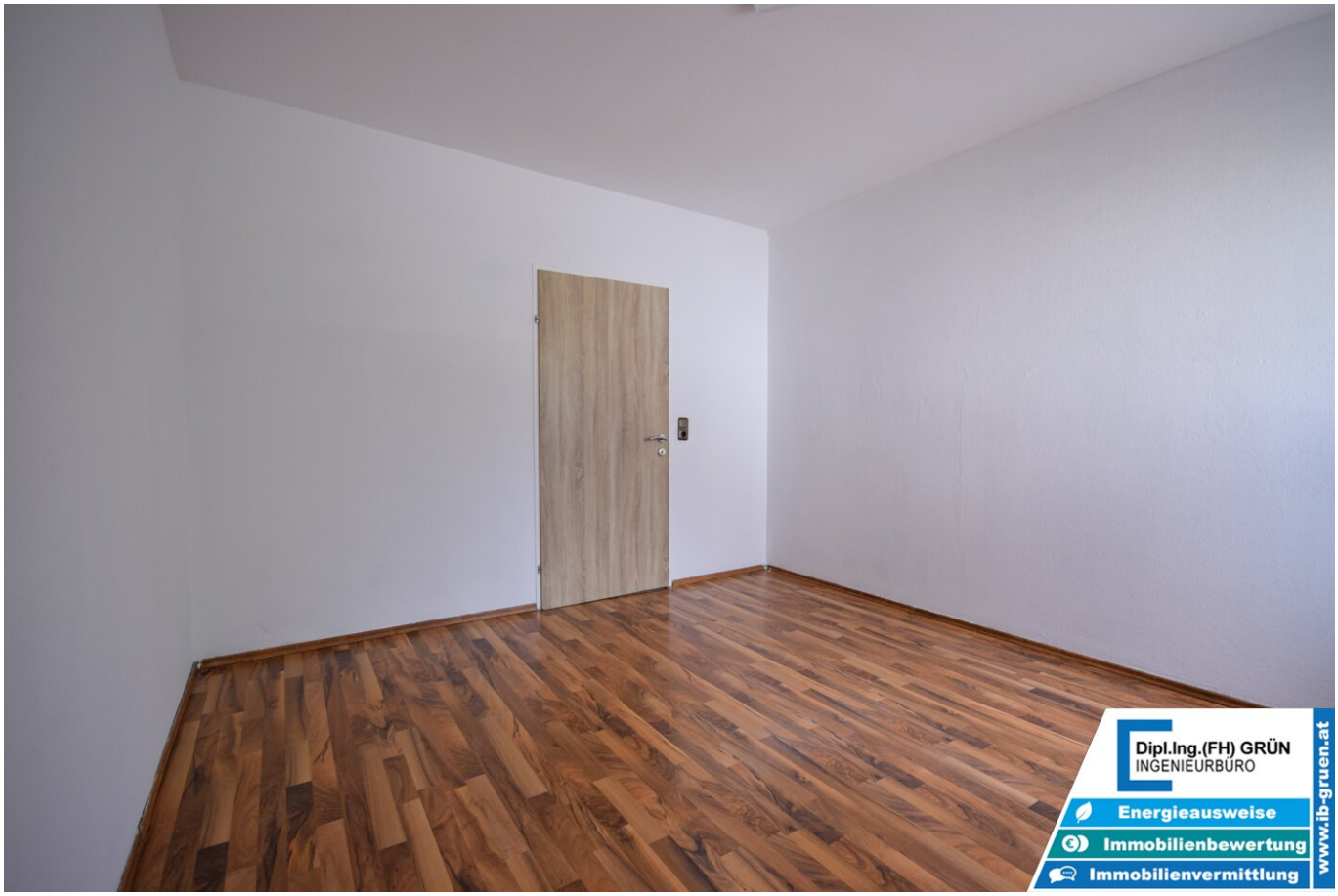
Grundriss Untergeschoss

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

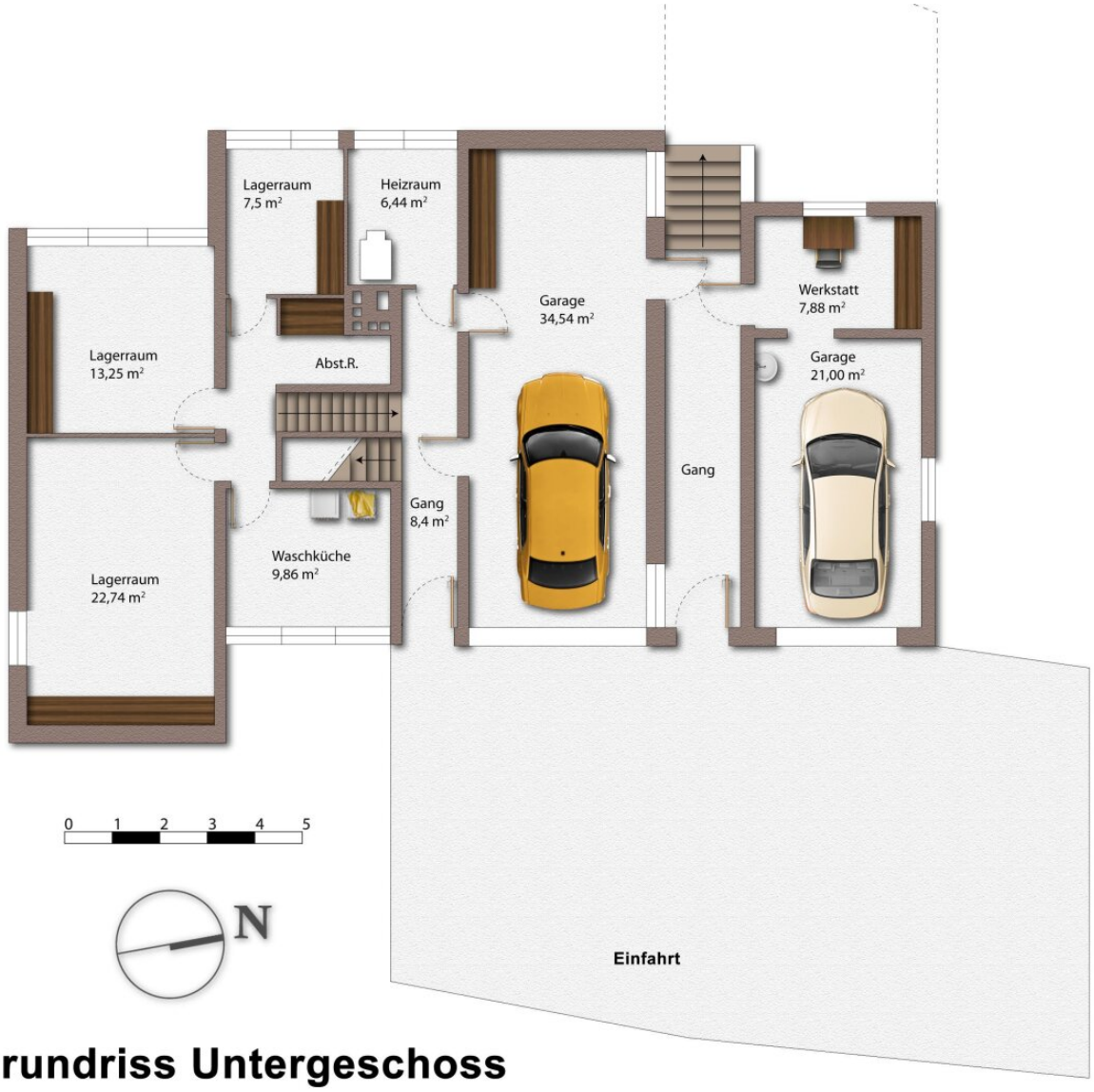
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Grundriss Erdgeschoss

0 1 2 3 4 5

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein **großzügiges Zweifamilienhaus** mit Pool, Wintergarten und viel Raum für Ihre Pläne!

Auf ca. 170 m² Wohnfläche vereint diese Immobilie **Flexibilität, Großzügigkeit und Privatsphäre** – ideal als **Mehrgenerationenhaus** oder zum **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**.

Hauptwohnung (ca. 110 m²)

- Heller Wohn-/Essbereich
- Funktionale Küche
- Vier gut geschnittene Schlafzimmer
- Perfekt für Familien mit Platzbedarf oder Homeoffice

Zweite Wohneinheit (ca. 60 m²)

- Eigener Zugang
- 1–2 Schlafzimmer
- Eigene Küche und Bad mit WC

Perfekt für Großeltern, ältere Kinder oder als eigenständige Einheit für Pflegepersonal, Gäste oder zur Vermietung. Auch nutzbar als Büro, Praxis oder Atelier.

Vorteile für Zwei-Generationen-Haushalte

- Getrennte Eingänge für maximale Privatsphäre

- Voll ausgestattete Küchen & Bäder in beiden Einheiten
- Gemeinsame Garten- und Freizeitbereiche, aber individuelle Rückzugsorte
- Ideale Aufteilung für generationenübergreifendes Zusammenleben

Zusätzlicher Komfort im Kellergeschoss

- Viel Stauraum, ideal für Hobby, Werkstatt, Lager
- Dusche & WC
- Technikraum (inkl. Pooltechnik & Heizung)

Highlights im Überblick

- Zwei Wohneinheiten mit getrennten Eingängen
- Beide Einheiten mit Küche und Bad
- Ideale Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- Eine Garage mit Werkstatt + Doppelgarage für 3 Fahrzeuge
- Balkone & Terrassen
- Wintergarten mit Blick ins Grüne
- Überdachter Pool im gepflegten Garten

- Großes Grundstück mit unverbaubarer Rückseite
- Keller mit Stauraum, Technik, Dusche & WC
- Zentrale Gasheizung, teils modernisiert

Top-Lage mit bester Infrastruktur

- Ruhige Seitenstraße mit wenig Verkehr
- In wenigen Minuten in Linz, am Bahnhof oder auf der Autobahn
- Perfekte Mischung aus Stadtkomfort und ländlicher Ruhe

Ob als

Mehrgenerationenhaus

Großzügige Familienresidenz

Vermietungsobjekt oder für Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – **Dieses Haus bietet Raum für viele Lebenskonzepte.**

Fazit

Ein Haus, das weit mehr bietet als nur vier Wände:

Großzügiger Wohnraum, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein Umfeld, das urbanen Komfort mit ländlicher Ruhe verbindet.

Ideal für Familien – insbesondere für Zwei-Generationen-Haushalte.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses besonderen Hauses!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.250m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.250m
Schule <1.250m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.750m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.750m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <750m
Straßenbahn <4.750m
Autobahnanschluss <2.250m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap