

Falke | Doppelhaushälfte mit Sofortbezug



Objektnummer: 3404

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Valkenborghweg 19
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	141,00 m ²
Keller:	42,80 m ²
Heizwärmebedarf:	267,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	257.000,00 €
Betriebskosten:	113,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Reinhard Diwald

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

”

Falke *slaw. Mythologie Gestalt der Sonne*

Dieses charmante Haus in St. Magdalena ist ein echtes Unikat für Individualisten und Genießer.

“



Sofortbezug



Rundgang







Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden Ihre **individuelle Lösung**!

Jetzt clever finanzieren!







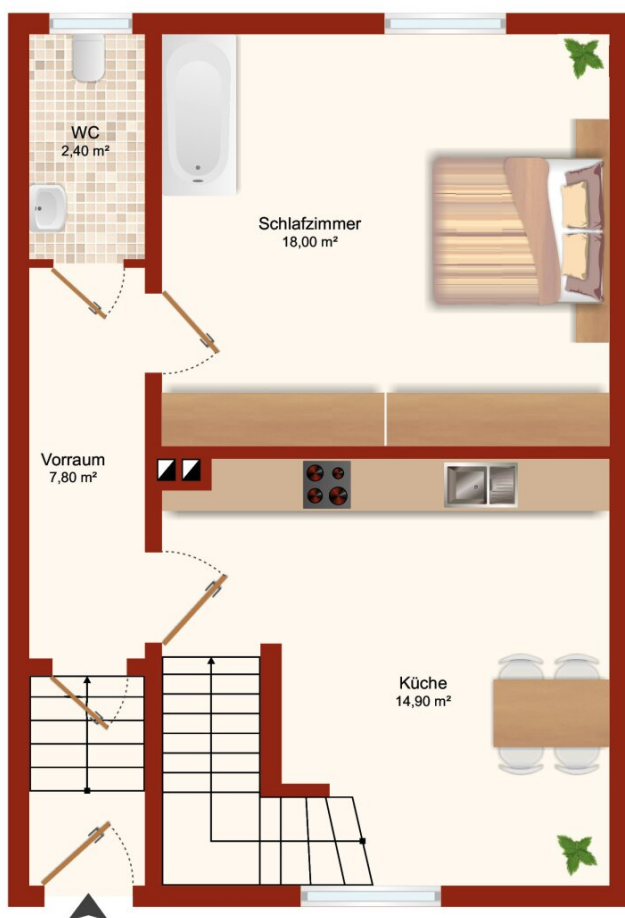
Ihr Ansprechpartner:

Ing. Reinhard Diwald

+43 664 111 51 47

rd@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



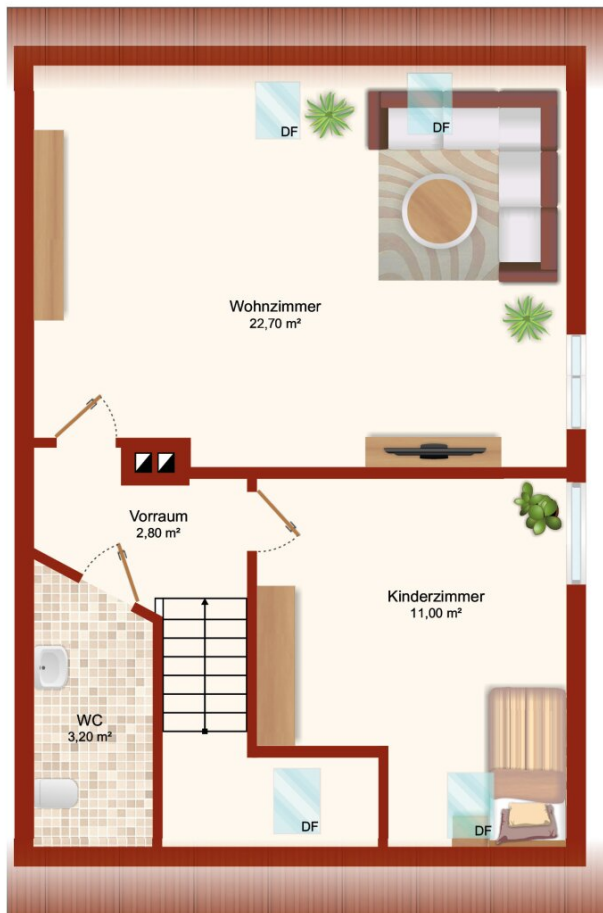
 ca. 83 m ² Wohnfläche	 3 Zimmer	 30 m ² Terrasse
--	--	--

Top 2 Valkenborghweg 19, 4040 Linz



DG
EG
KG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



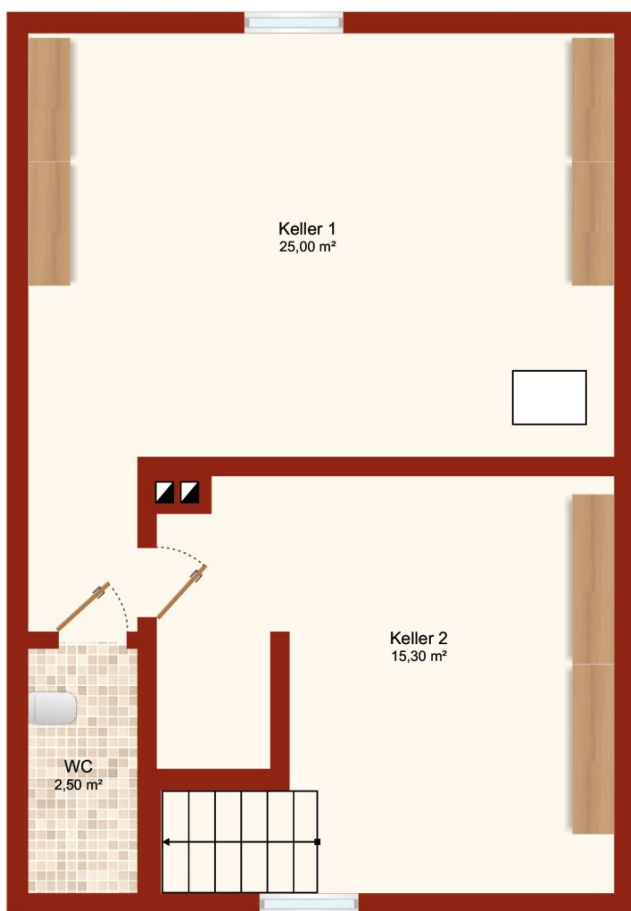
 ca. 83 m ² Wohnfläche	 3 Zimmer	 30 m ² Terrasse
--	--	--

Top 2 Valkenborghweg 19, 4040 Linz



DG
EG
KG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



 ca.83 m ² Wohnfläche	 3 Zimmer	 30 m ² Terrasse
---	--	--

Top 2 Valkenborghweg 19, 4040 Linz



Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

Objektbeschreibung

*****Besichtigen Sie das Haus hier bei einem 360 Grad Rundgang:*****

<https://www.bossimmobilien.at/rundgang/?v=3117456>

> Urfahr | Haus | Kaufen <

Klein, aber Oho – Romantik & Gemütlichkeit in bester Lage von St. Magdalena

In begehrter Siedlungslage von **St. Magdalena** erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte mit besonderem Flair – ein echtes Unikat für Individualisten und Genießer.

Die neuwertige, voll ausgestattete Küche lädt zum sofortigen Loskochen ein.

Direkt angrenzend findet sich ein gemütlicher Essbereich, der zum gemeinsamen Genießen einlädt.

Im Schlafzimmer sorgt ein außergewöhnliches Detail für Aufsehen: Eine Badewanne im Raum verspricht entspannte Stunden voller Romantik und Wohlgefühl – ein echtes Highlight für Individualisten und Genießer.

Das Dachgeschoss überrascht mit einem behaglichen Kamin, der kalte Winterabende in gemütliche Kuschelstunden verwandelt. Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Home-Office oder Hobbyraum, ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Großzügige Terrassenflächen erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten sich ideal als Bühne für laue Sommernächte, Grillabende oder entspannte Nachmittage im Liegestuhl an.

Zum Haus gehört ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge. Beheizt wird derzeit mittels Gas, doch ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist möglich und bietet somit eine nachhaltige Alternative für die Zukunft.

Mit einigen Umgestaltungen lassen sich zusätzliche Wohnträume verwirklichen: So kann das Badezimmer bei Bedarf getrennt gestaltet und ein moderner, offener Wohnbereich geschaffen werden.

In der Gartenfläche sind auch die Terrassen und das Carport enthalten.

Lage

Die Lage des Hauses ist besonders gefragt.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Lebensmittelgeschäfte, Schreibwarenbedarf, Ärzte, Cafés, Restaurants und vieles mehr befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Auch für Kinder ist bestens gesorgt: Ein Spielplatz liegt nur 350 m entfernt, und sowohl die Volks- als auch die Mittelschule sind fußläufig erreichbar.

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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <375m

Krankenhaus <3.075m

Klinik <2.950m

Kinder & Schulen

Kindergarten <325m

Schule <200m

Universität <1.100m

Höhere Schule <2.225m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.650m

Sonstige

Bank <275m

Geldautomat <275m

Post <450m

Polizei <625m

Verkehr

Bus <200m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <2.975m

Autobahnanschluss <700m

Flughafen <4.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap