Haus mit Potenzial in Linz-Ebelsberg – Nähe Schloss Ebelsberg

Objektnummer: 5950/4308

Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	1945
Nutzfläche:	850,00 m²
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	1.250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Girkinger akad.IM

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

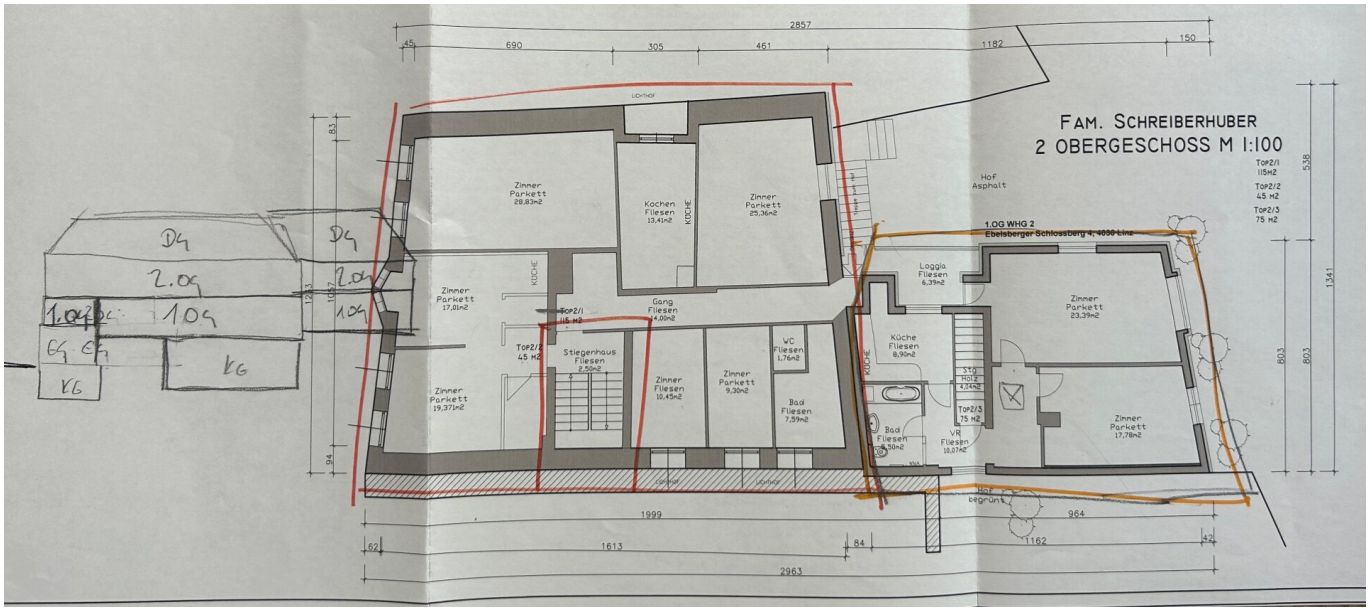
T +43 732 77 52 00
H +43 664 386 26 80

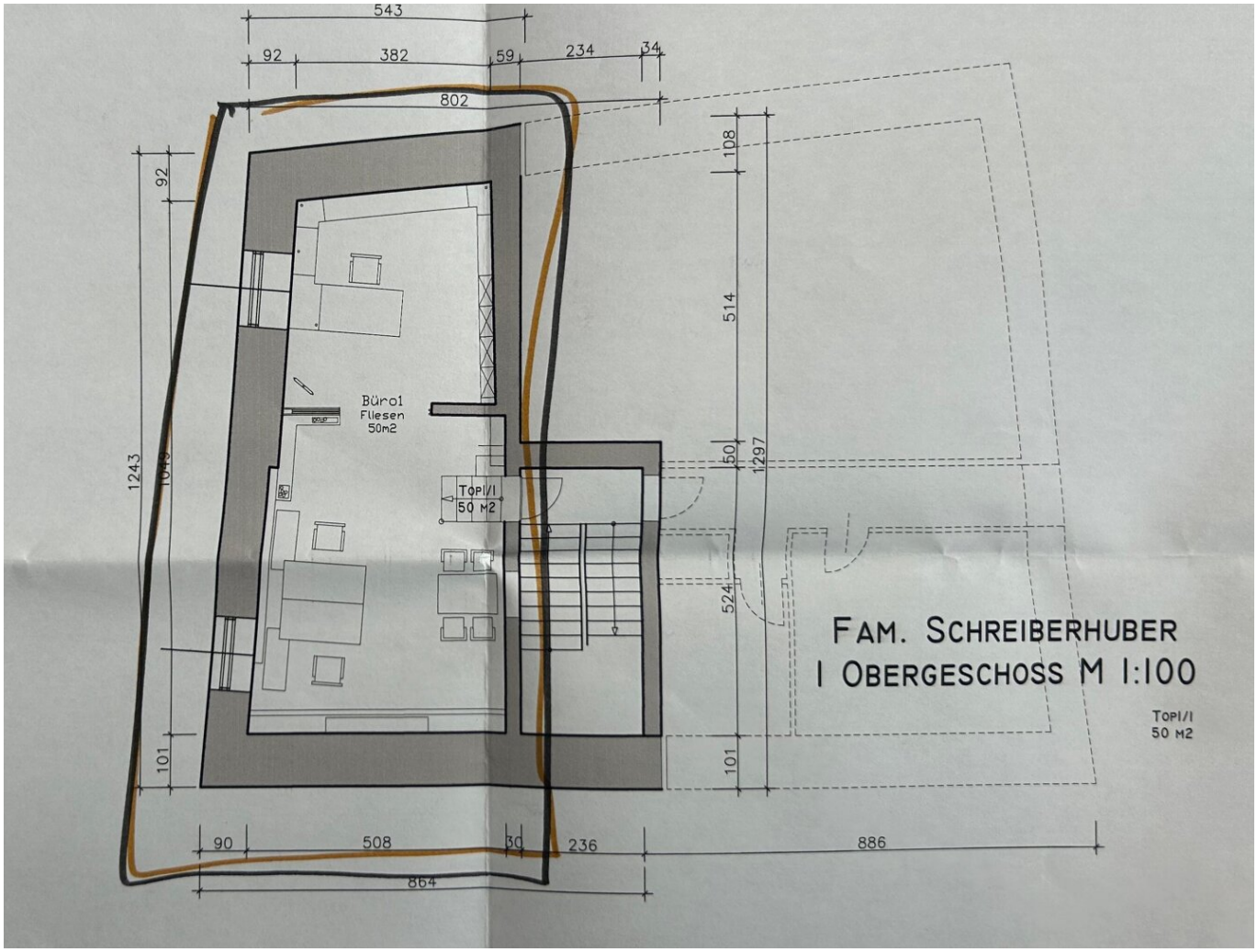
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

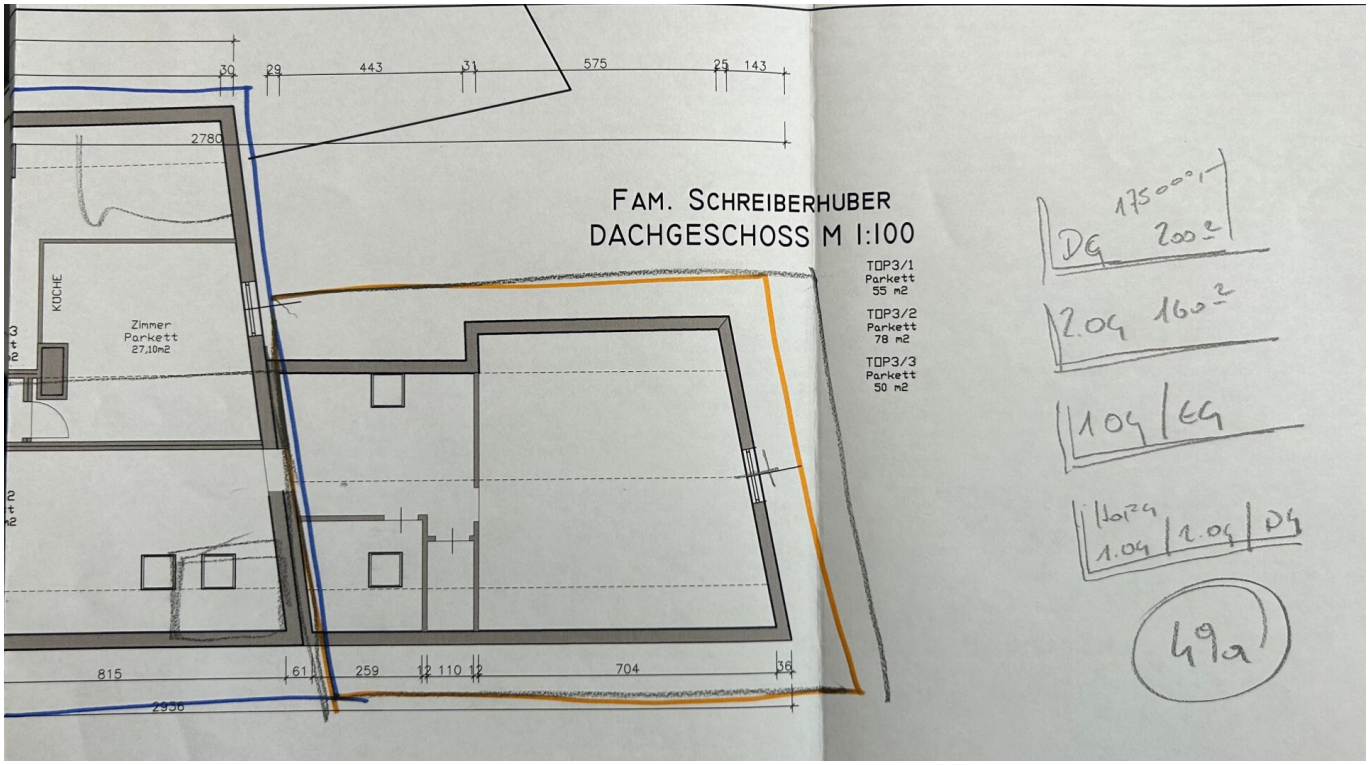
Coiffeur Feischl

LED

Feischl


FAM. SCHREIBERHUBER
2 OBERGESCHOSS M 1:100
1.OG WHG 2
Ebelsberger Schlossberg 4, 4030 Linz
Zimmer Parkett 28,83m2
Kochen Fliesen 13,44m2
KÜCHE
Zimmer Parkett 25,36m2
Zimmer Parkett 17,81m2
KÜCHE
TOP2/1 115 m2
Gang Fliesen 4,09m2
TOP2/2 45 m2
Stiegenhaus Fliesen 8,50m2
Zimmer Parkett 19,37m2
Zimmer Fliesen 10,45m2
Zimmer Parkett 9,30m2
WC Fliesen 1,76m2
Bad Fliesen 7,59m2
Hof Asphalt
Loggia Fliesen 6,39m2
KÜCHE
Küche Fliesen 8,90m2
Bad Fliesen 3,50m2
STG Fliesen 4,34m2
TOP2/3 75 m2
VR Fliesen 10,07m2
Zimmer Parkett 23,39m2
Zimmer Parkett 17,78m2
Hof begrünt
TOP2/1 115m2
TOP2/2 45 m2
TOP2/3 75 m2
2857
45
690
305
461
1182
150
538
1341
803
803
1999
62
1613
84
2963
964
42
1162
DG
2.OG
1.OG
EG
KG


543
92
382
59
234
34
802
92
108
514
50
1297
524
101
101
1243
1043
Büro1
Fliesen
50m2
TOP1/1
50 M2
90
508
30
236
886
864
FAM. SCHREIBERHUBER
1 OBERGESCHOSS M 1:100
TOP1/1
50 M2



FAM. SCHREIBERHUBER
DACHGESCHOSS M 1:100

TOP3/1
Parkett
55 m2

TOP3/2
Parkett
78 m2

TOP3/3
Parkett
50 m2

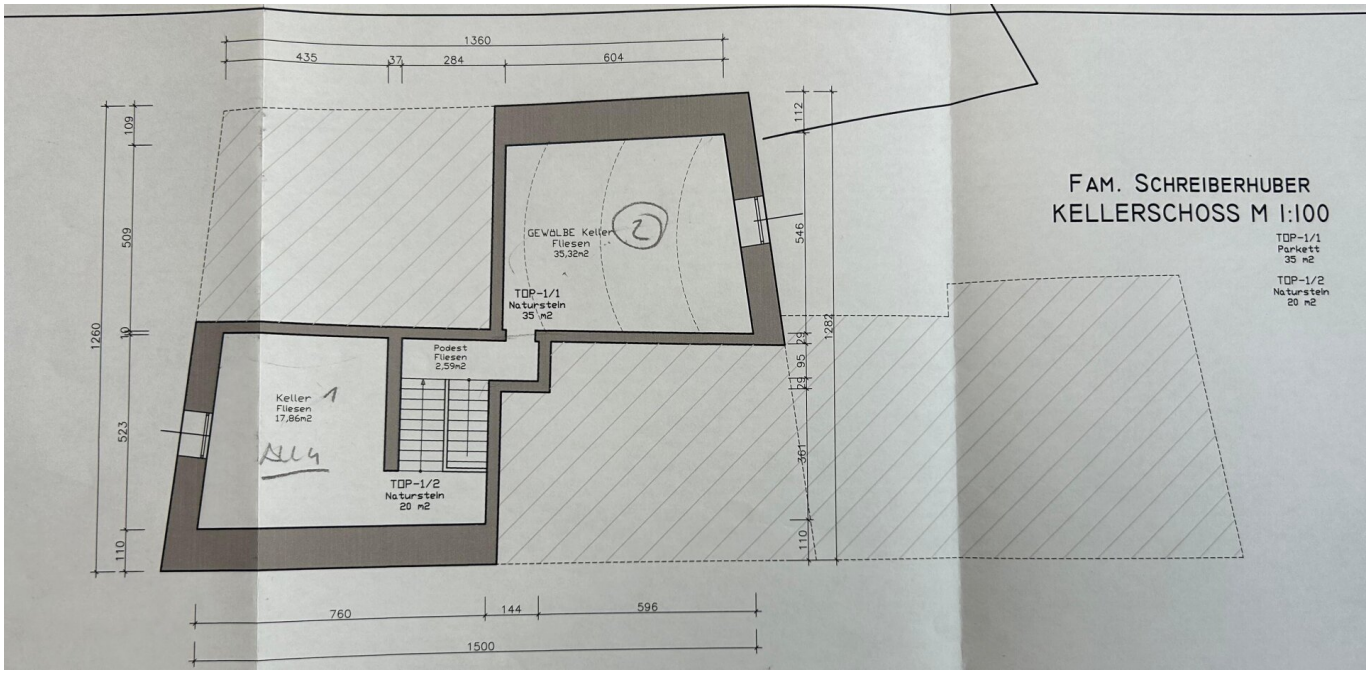
DG 175-200 m²

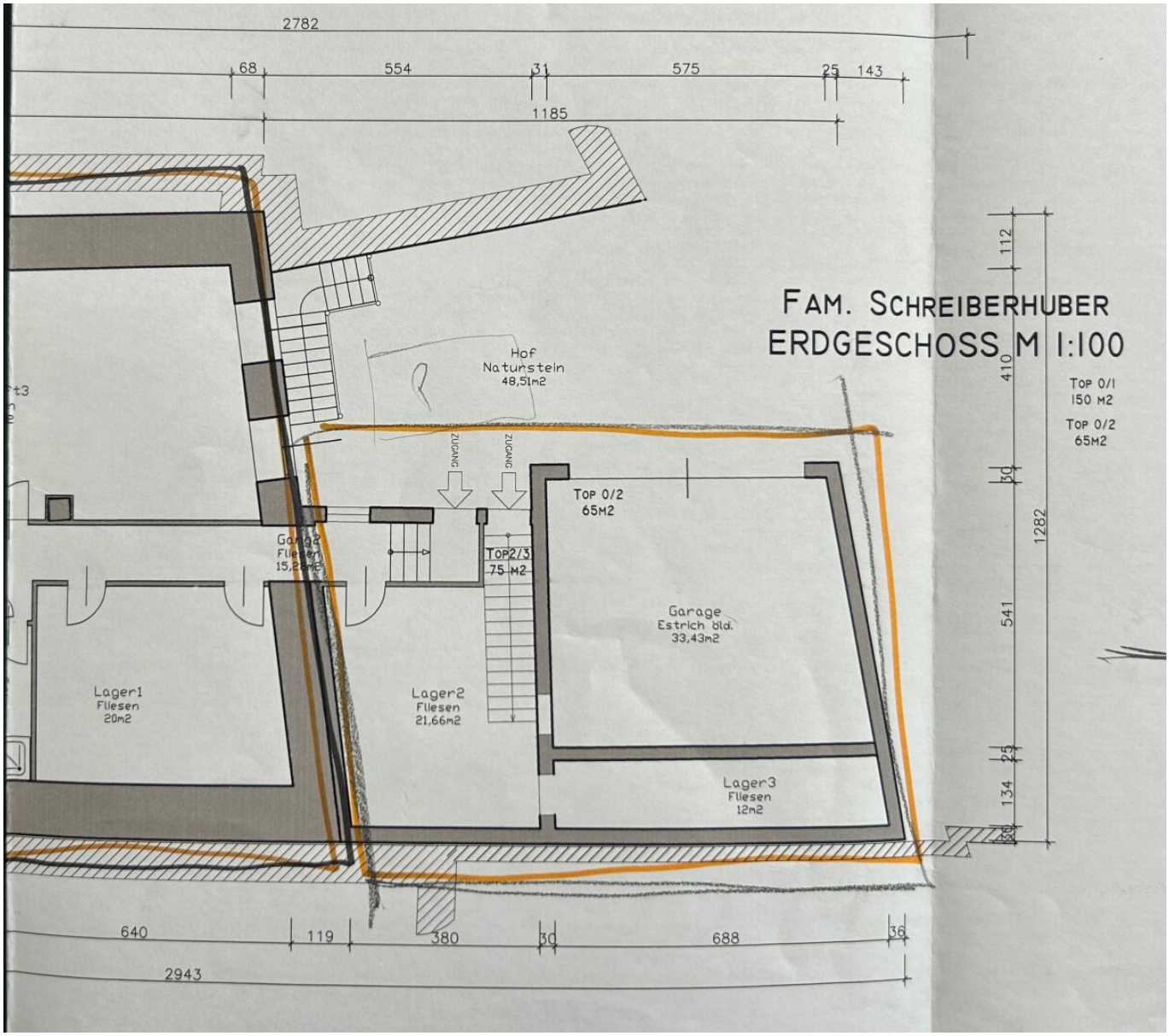
2.OG 160 m²

1.OG / EG

Holz
1.OG | 2.OG | DG

49a


FAM. SCHREIBERHUBER
KELLERSCHOSS M 1:100
TOP-1/1
Parkett
35 m2
TOP-1/2
Naturstein
20 m2
GEWÖLBE Keller
Fliesen
35,32m2
TOP-1/1
Naturstein
35 m2
Podest
Fliesen
2,59m2
Keller
Fliesen
17,86m2
TOP-1/2
Naturstein
20 m2
1360
435
37
284
604
760
144
596
1500
1260
109
509
10
523
110
112
546
1282
29
95
29
361
110


FAM. SCHREIBERHUBER
ERDGESCHOSS M 1:100
2782
68
554
31
575
25
143
1185
112
410
30
1282
541
25
134
30
Hof
Natursteinstein
48,51m2
ZUGANG
ZUGANG
TOP 0/2
65M2
TOP2/3
75 M2
Garage
Estrich old.
33,43m2
Lager1
Fliesen
20m2
Lager2
Fliesen
21,66m2
Lager3
Fliesen
12m2
TOP 0/1
150 M2
TOP 0/2
65M2
640
119
380
30
688
36
2943

Fassadengestaltungsentwurf

SÜDWESTANSICHT FADINGERPLATZ 2, 4030

Objektbeschreibung

Haus mit Potenzial in Linz-Ebelsberg – Nähe Schloss Ebelsberg

Dieses vielseitige Wohn- und Gewerbeobjekt bietet großzügige Flächen, eine solide Bausubstanz und laufend durchgeführte Sanierungen, die es sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant machen. Das Hauptgebäude wurde ursprünglich um 1940 errichtet und seither mehrfach erweitert und modernisiert. Es verfügt über Stahlbetondecken, einen Kaminanschluss sowie einen bewilligten Brunnen im Keller. Eine umfassende Generalsanierung erfolgte 1985, weitere Teilsanierungen zwischen 2000 und 2005 umfassten den Einbau einer neuen Heizungsanlage, die Erneuerung der Elektroinstallationen inklusive Verteilerkasten, sowie die Sanierung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss und der Wohnung im 2. Obergeschoss. Die Hoffassade wurde 2015 instand gesetzt.

Der hofseitige Zubau wurde ca. 1975 errichtet und 2017 generalsaniert. Dabei wurden unter anderem neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung eingebaut. Die Beheizung des gesamten Objekts erfolgt über eine Kombination aus Erdgas und Fernwärme – eine effiziente und moderne Lösung. Im Innenhof stehen zwei Garagenplätze sowie ein zusätzlicher Abstellplatz zur Verfügung.

Raumaufteilung

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 850 m² und verteilt sich wie folgt: Kellergeschoss: ca. 50 m² - Erdgeschoss: ca. 220 m² - 1.Obergeschoss: ca. 50 m² - 2.Obergeschoss: ca. 220 m² - Dachgeschoss: ca. 220 m² - Dachfläche (ausbaufähig): ca. 100 m²

Lage

Die Liegenschaft punktet mit einer hervorragenden Lage und Infrastruktur: Direkt gegenüber dem Gebäude befinden sich Haltestellen für Bus und Straßenbahn, wodurch eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet ist. Eine Kurzparkzone vor dem Haus erleichtert die Erreichbarkeit zusätzlich. Ein besonderes Highlight ist die direkte angrenzende Lage des hinteren Grundstücksteils an das Naherholungsgebiet Ebelsberger Schlossberg – ein wertvoller Grünraum, der sowohl für Wohn- als auch Gewerbenutzung einen hohen Freizeitwert bietet.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME,ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir daraufhin , dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden . Irrtümer , Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos , lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap