

Wohnen mit Herz und Harmonie – Ihr Rückzugsort im grünen Wasserwald

✓KB  **IMMOBILIEN**



Objektnummer: 5032

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Wohnfläche:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	690.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298
H +43 676 83 667 780

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









Objektbeschreibung

Ein Zuhause ist mehr als nur ein Gebäude – es ist ein Ort voller Leben, Geborgenheit und Erinnerungen. Hier wird man vom Gesang der Vögel geweckt, die Katze genießt die Sonnenstrahlen auf der Fensterbank, und Kinder spielen sorglos im Garten. Ein Ort, an dem man wirklich ankommt.

Dieses liebevoll gepflegte Haus erzählt genau diese Geschichte. Errichtet um 1921, vereint es die zeitlose Solidität traditioneller Bauweise mit einer klaren, funktionalen Raumaufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Über die Jahre wurde die Immobilie kontinuierlich instand gehalten und behutsam modernisiert, sodass sie sich in einem hervorragenden Zustand präsentiert – sofort bezugsfertig und zugleich offen für individuelle Erweiterungen.

Aktuell verfügt das Haus über zwei separate, bezugsfertige Wohneinheiten. Die obere Einheit bietet durch das bereits gedämmte und vorbereitete Dachgeschoss zusätzliches Erweiterungspotenzial von ca. 50 m² - ideal für zusätzlichen Wohnraum, ein Atelier oder private Rückzugsbereiche.

Neben der Wohneinheit im Erdgeschoss befindet sich im Untergeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbarer Mehrzweckraum, der bisher als Familien-, Party- und Hobbyraum genutzt wurde. Zudem bietet dieser Bereich die Möglichkeit, eine dritte Wohneinheit zu schaffen – perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder als attraktive Vermietungsoption.

Eckdaten:

- Baujahr: ca. 1921
- Energetische Sanierung 2011/2012 mit Fassadendämmung, neuen Fenstern und Dachdämmung
- Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Gas-Kombitherme für Heizung und Warmwasser
- Zwei bezugsfertige Wohneinheiten mit zusätzlichem Ausbaupotenzial

Die derzeitige Eigentümerin hat dieses Haus mit großer Sorgfalt gepflegt – als einen Rückzugsort, der Beruf, Freizeit und Wohlbefinden in idealer Weise vereint.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Zuhause sind, das genau diese besondere Balance aus

Ruhe, Naturverbundenheit und urbaner Nähe bietet, freuen wir uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen!

Verkaufspreis:

Euro 690.000,-

Käuferprovision:

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap