

Eckreihenhaus mit Garten & Terrasse (5 Wohn- / Schlafzimmer) in gefragter Lage I Linz-Urfahr



Objektnummer: 921

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1981
Wohnfläche:	139,04 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	134,00 m²
Keller:	55,60 m²
Heizwärmebedarf:	167,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	425.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

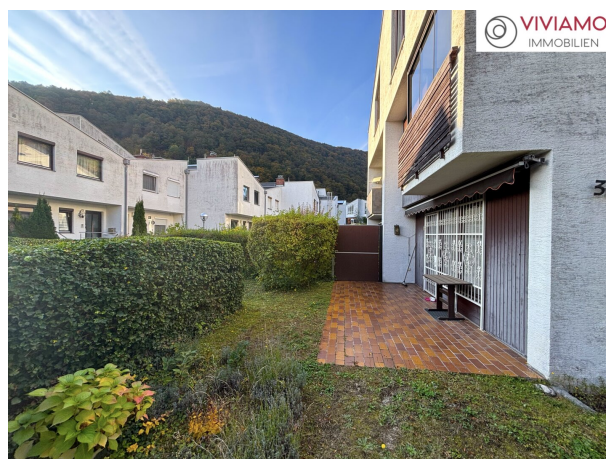


Michael Honetschläger

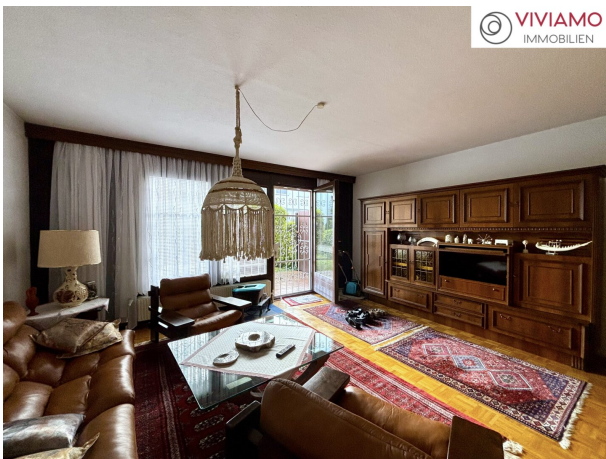
VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071
H +43 650 999 85 03

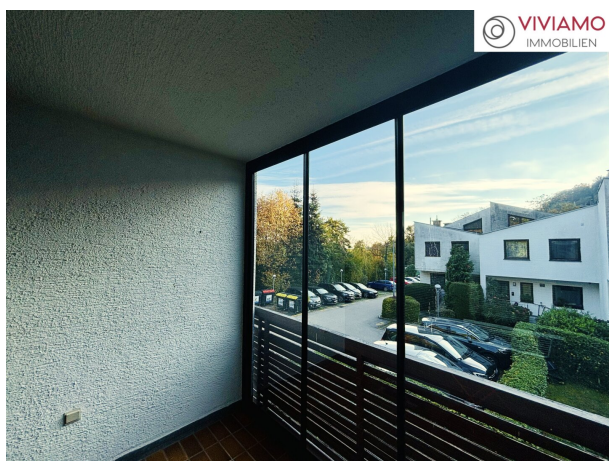
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















VIVIAMO
IMMOBILIEN



VIVIAMO
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Eckreihenhaus in begehrter Lage von Linz-Urfahr. Das im Jahr 1981 errichtete Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz, gepflegten Zustand und seinen Gartenbereich.

Mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 139 m²** auf drei Ebenen sowie einer **Kellerfläche mit zusätzlichen ca. 55,6 m²** bietet die Liegenschaft ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Platzanspruch (5 Wohn- / Schlafzimmer).

Im Erdgeschoss befinden sich **Wohnraum, Küche, WC, Windfang und Diele**, während das Obergeschoss mit **drei Schlafzimmern, Bad und Loggia** punktet. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres großzügiges **Zimmer** mit Flur, ideal als Büro, Hobbyraum oder Studio.

Das Haus verfügt über einen **sonnigen Garten mit Terrasse** sowie eine verglaste **Loggia**, welche von zwei Schlafzimmern aus begehbar ist. Ein **KFZ-Abstellplatz** ist ebenfalls vorhanden.

Beheizt wird das Objekt über eine **Gas-Zentralheizung**, optional steht eine **Feststoffheizung** zur Verfügung.

Raumaufteilung & Flächenangaben

Erdgeschoss (49,33 m²)

Windfang: 2,33 m²

WC: 1,8 m²

Küche: 14,11 m²

Wohnraum: 26,17 m²

Diele: 4,92 m²

Obergeschoss (56,66 m²)

Zimmer: 9,57 m²

Zimmer: 10,14 m²

Zimmer: 16,9 m²

Bad: 9,29 m²

Flur: 7,65 m²

Loggia: 3,11 m²

Dachgeschoss (22,61 m² + Dachraum)

Zimmer: 19,38 m²

Flur: 3,23 m²

Keller (55,60 m²)

Keller: 22,98 m²

Heizlager: 6,00 m²

Keller: 10,53 m²

Keller: 12,49 m²

Nebenraum: 3,60 m²

Außenflächen:

Gartenfläche: ca. 134 m²

Terrasse: 15,52 m²

Balkon: 2,88 m²

KFZ-Abstellplatz: 1

Besonderheiten

- Eckreihenhaus mit optimaler Ausrichtung
- Balkon mit Zugang von zwei Schlafzimmern
- Terrasse und großzügiger Garten
- Gasheizung + optionale Feststoffheizung
- Voll unterkellert
- Gepflegter Gesamtzustand
- Top-Lage in Linz-Urfahr

Lage

Die Immobilie befindet sich in **Linz-Urfahr**, in einer gefragten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholung und öffentliche Verkehrsmittel (Bus/Straßenbahn) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und ruhigem Wohnumfeld.

Weitere Auskünfte, Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

KONTAKT

VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: [+ 43 \(0\) 650 999 85 03](tel:+4306509998503)

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr! Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap