

## **Rohdachboden mit Ausbaupotenzial in Linz-Ebelsberg – Nähe Schloss Ebelsberg**



**Objektnummer: 5950/4342**

**Eine Immobilie von Thomas Girking Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Rohdachboden
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Nutzfläche:</b>	283,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

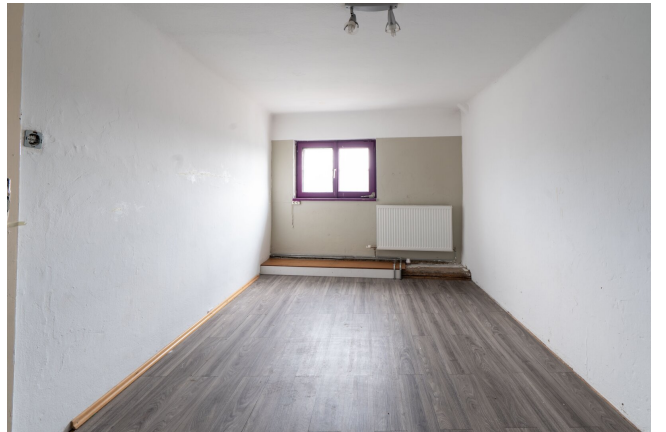


### Thomas Girking akad.IM

Thomas Girking Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

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

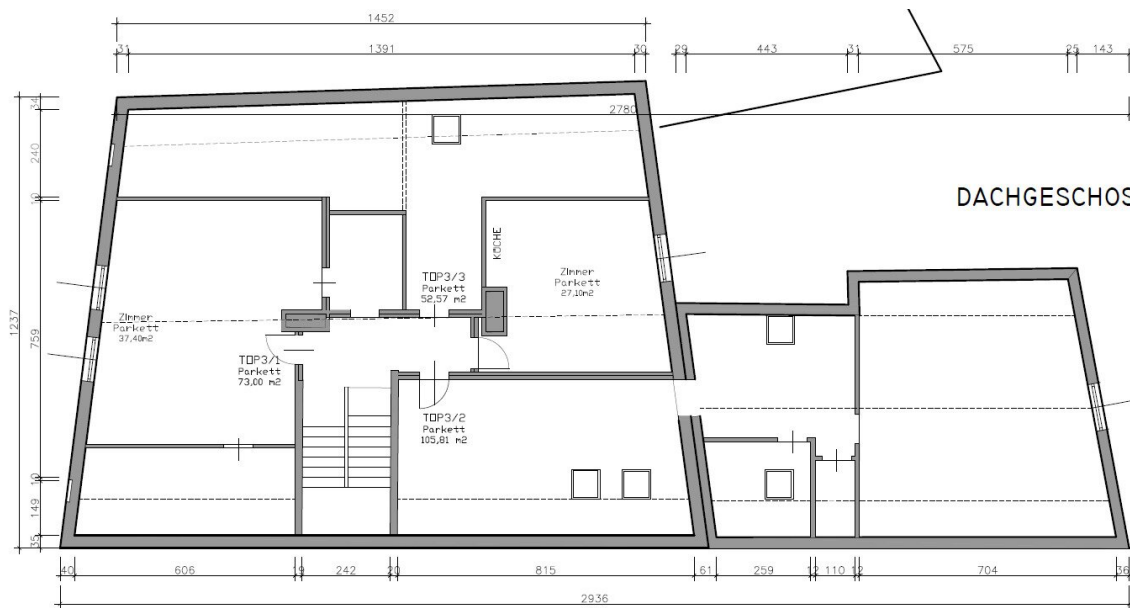
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









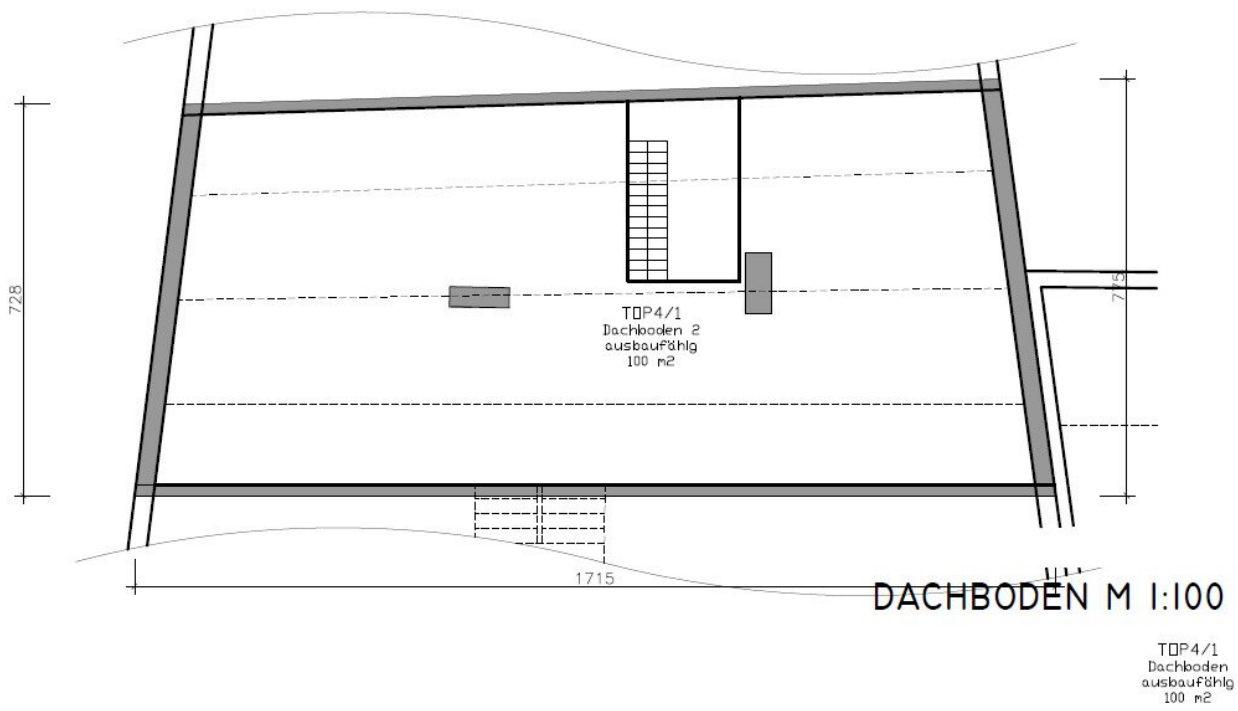


# DACHGESCHOSS M 1:100

TOP3/1  
Parkett  
55 m²

TOP3/2  
Parkett  
78 m²

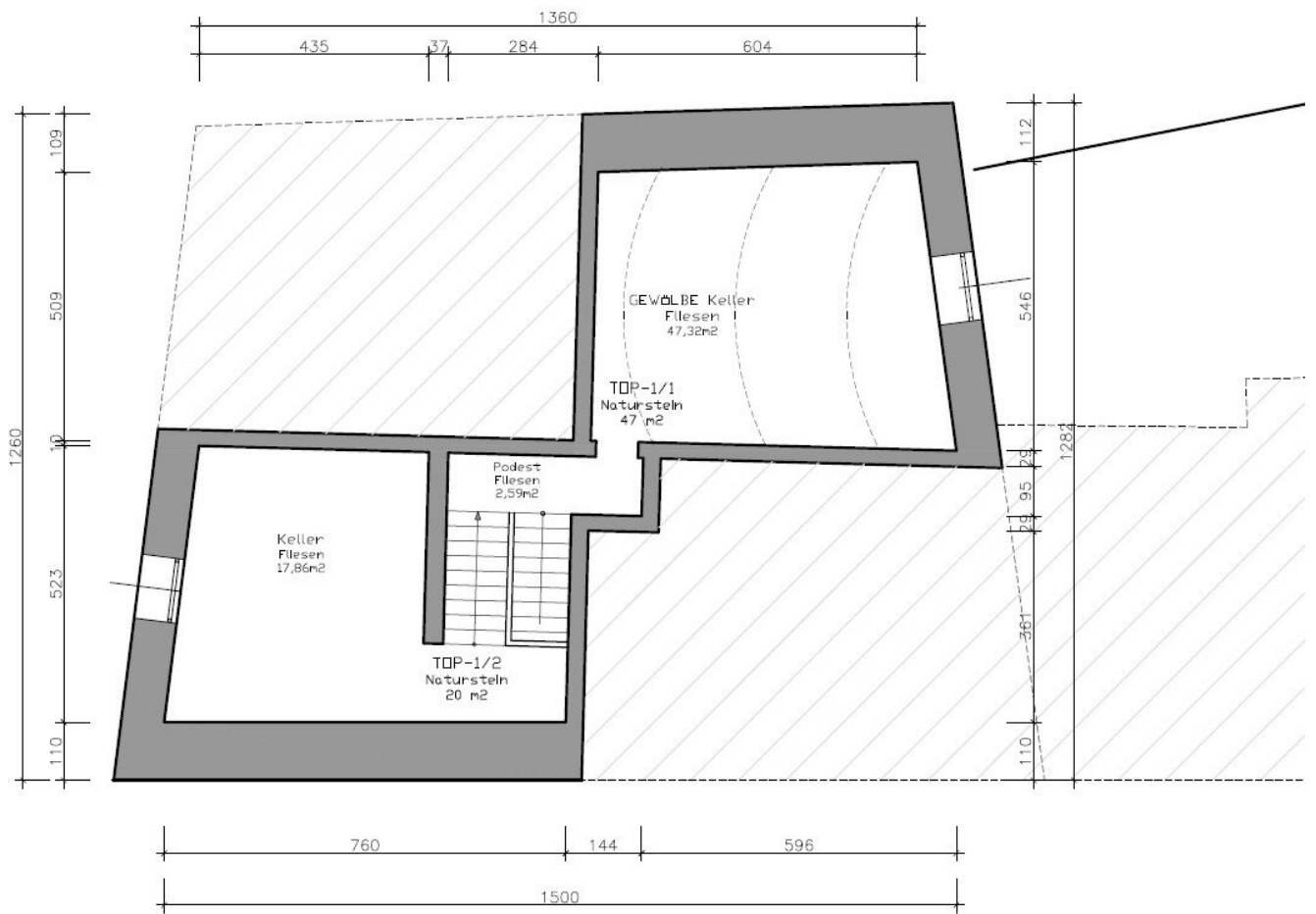
TOP3/3  
Parkett  
50 m²











# Objektbeschreibung

## **Rohdachboden mit Ausbaupotenzial in Linz-Ebelsberg – Nähe Schloss Ebelsberg**

Zum Verkauf steht ein großzügiger Rohdachboden mit ca. 283 m², ideal für den Ausbau zu modernen Wohnungen oder individuellen Projekten. Das Hauptgebäude, in dem sich der Dachboden befindet, wurde ursprünglich um 1940 errichtet und seither regelmäßig modernisiert.

### **Lage**

Der Rohdachboden 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