

## **Sanierungsprojekt mit Potenzial: Einfamilienhaus in Pichling mit großzügiger Grünfläche!**



**Objektnummer: 5950/4356**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	186,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 265,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,44
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	460,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



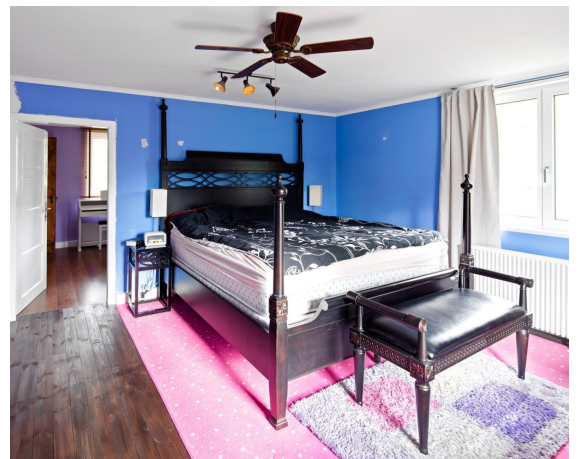
**Aldin Tahic**

Thomas Girking Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00



H 4  
Ge  
Ver





























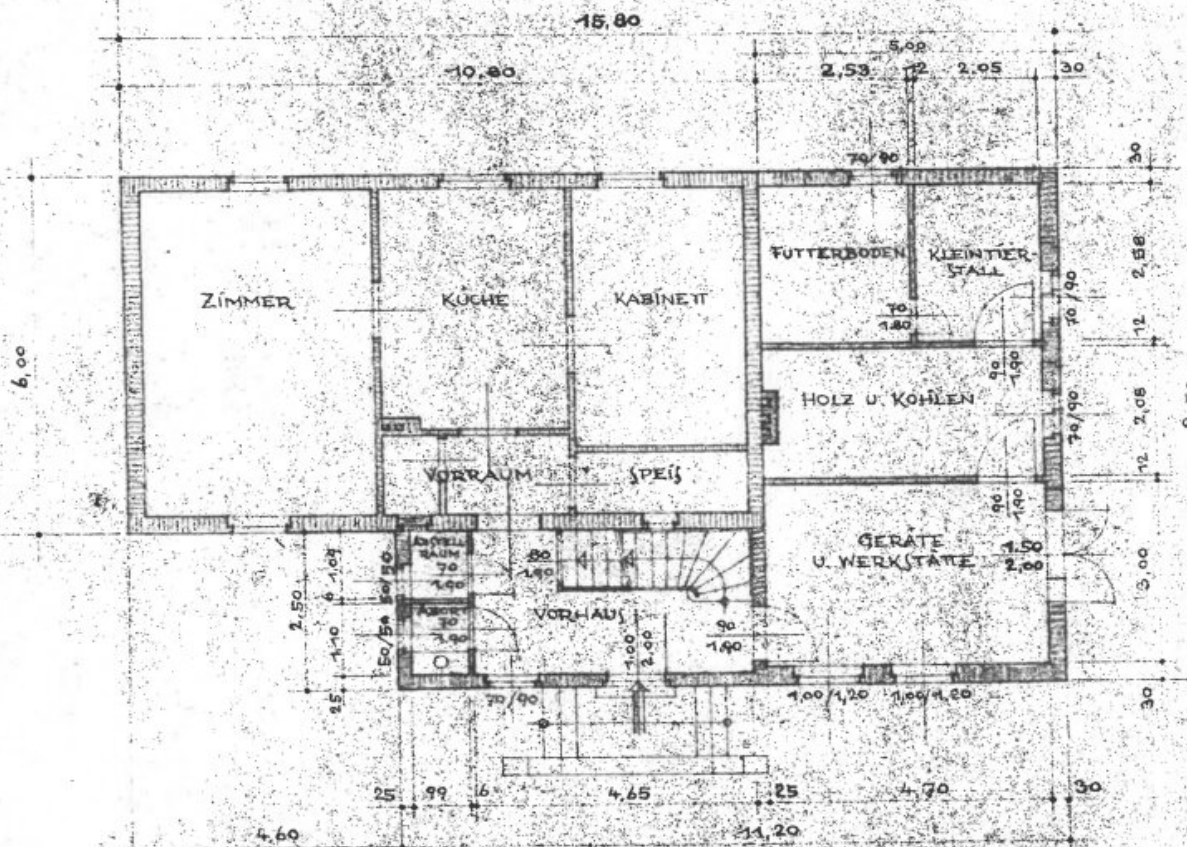






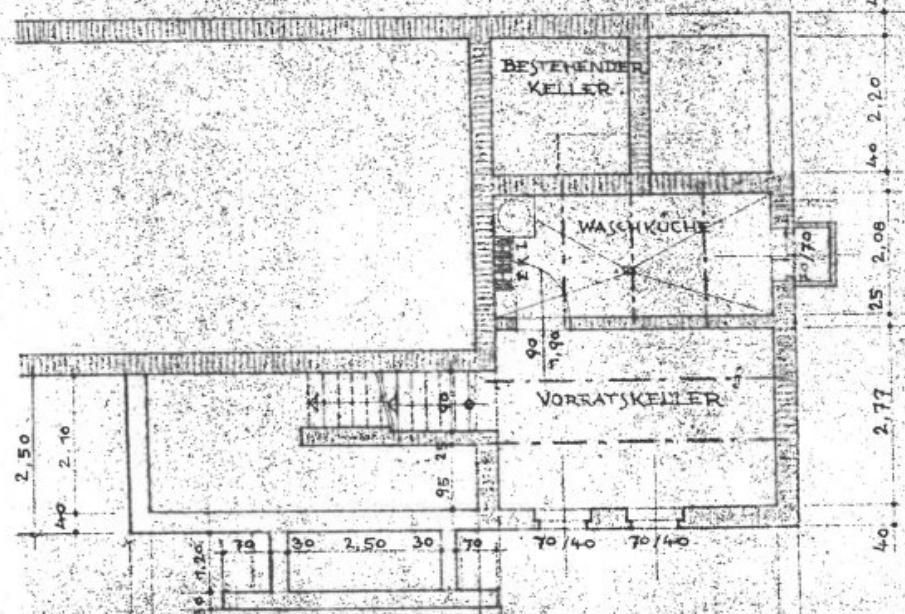


ERDGESCHOSS, GESCHOSSHÖHE 2,90 m, 15 STUFEN 19,3 / 25 cm

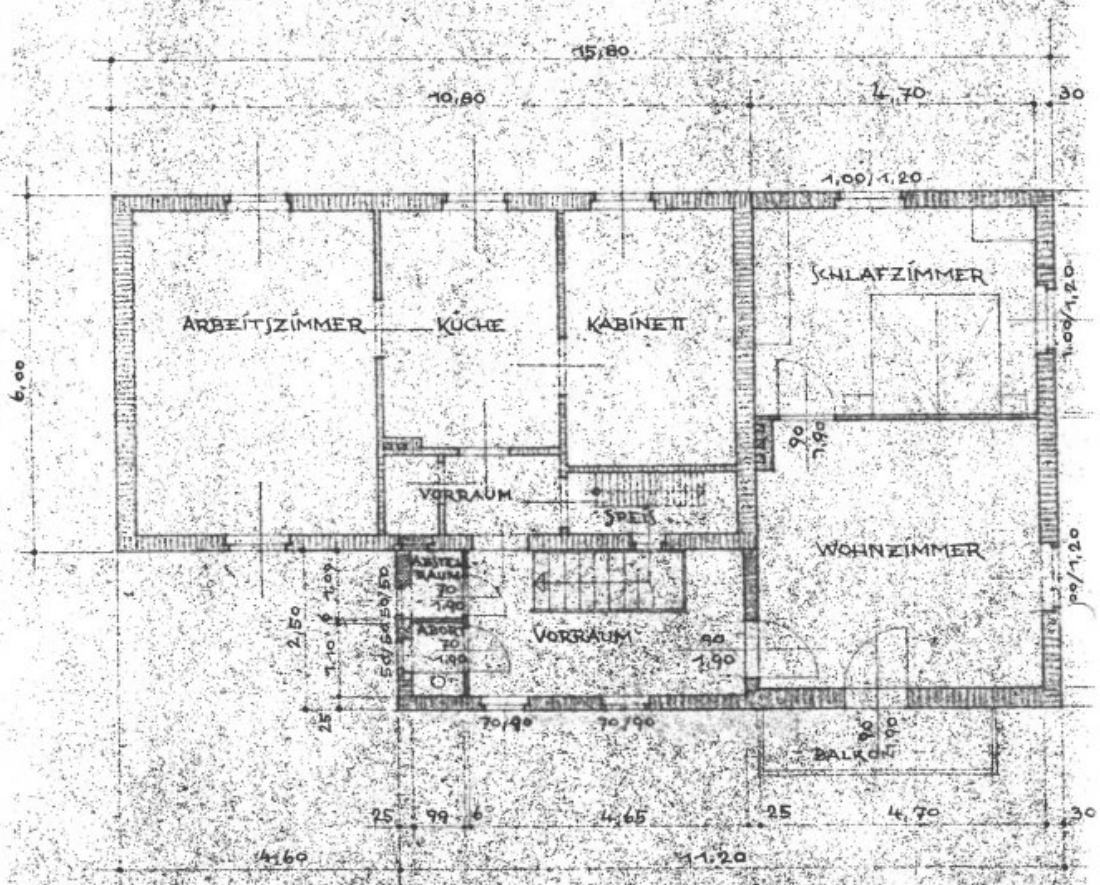


KELLERGESCHOSZ

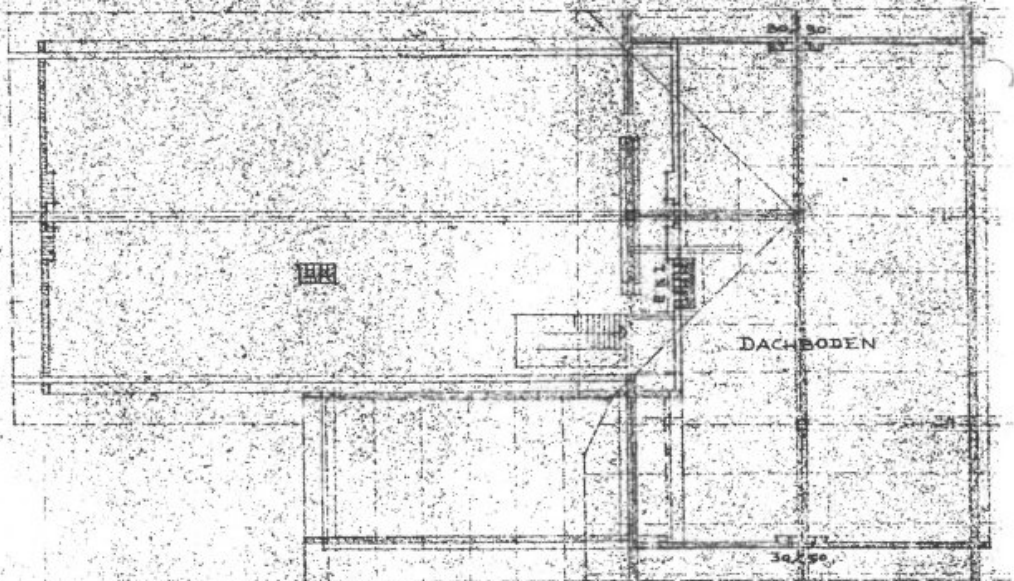
GESCHOSSHÖHE 2,30 m, 12 STUFEN 19,2 / 25 cm



OBERGE (CHO)Z, GESCHOZHÖHE 2,90 m



DACHGESCHOSS

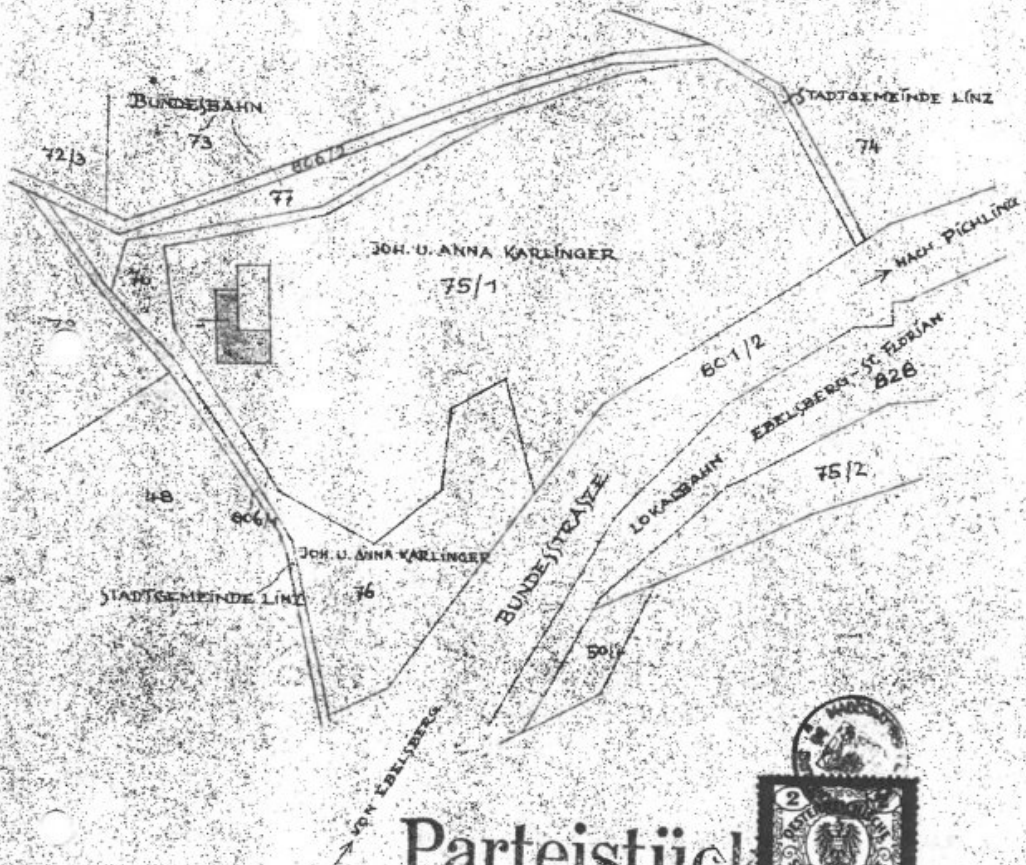
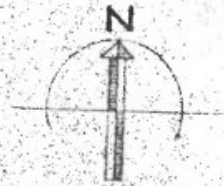




Teil 2

# LAGEPLAN

MAßSTAB 1:1000



## Parteistück Provisorium



PLAN-Nr 14	ORT = LINZ, UFER 38 KAT. GEM. UFER, PART. Nr. 75A	DATUM = 17. 2. 1951
MAßSTAB = 1:100	BAU = ZUBAU ZUM HAUS, UFER 38 FÜR HERRN JOHANN U. FRAU ANNA KARLINGER	ÄNDERUNG =

Unter den Bedingungen des Bescheides bauplan und statische Berechnung geprüft  
 vom 5. 7. 1951 6. 7. 1951 genehmigt. Registrierung der Landeshauptstadt Linz.  
 Der Bürgermeister Bau- und Feuerpolizeiamt 26. 6. 1951  
 I.A.



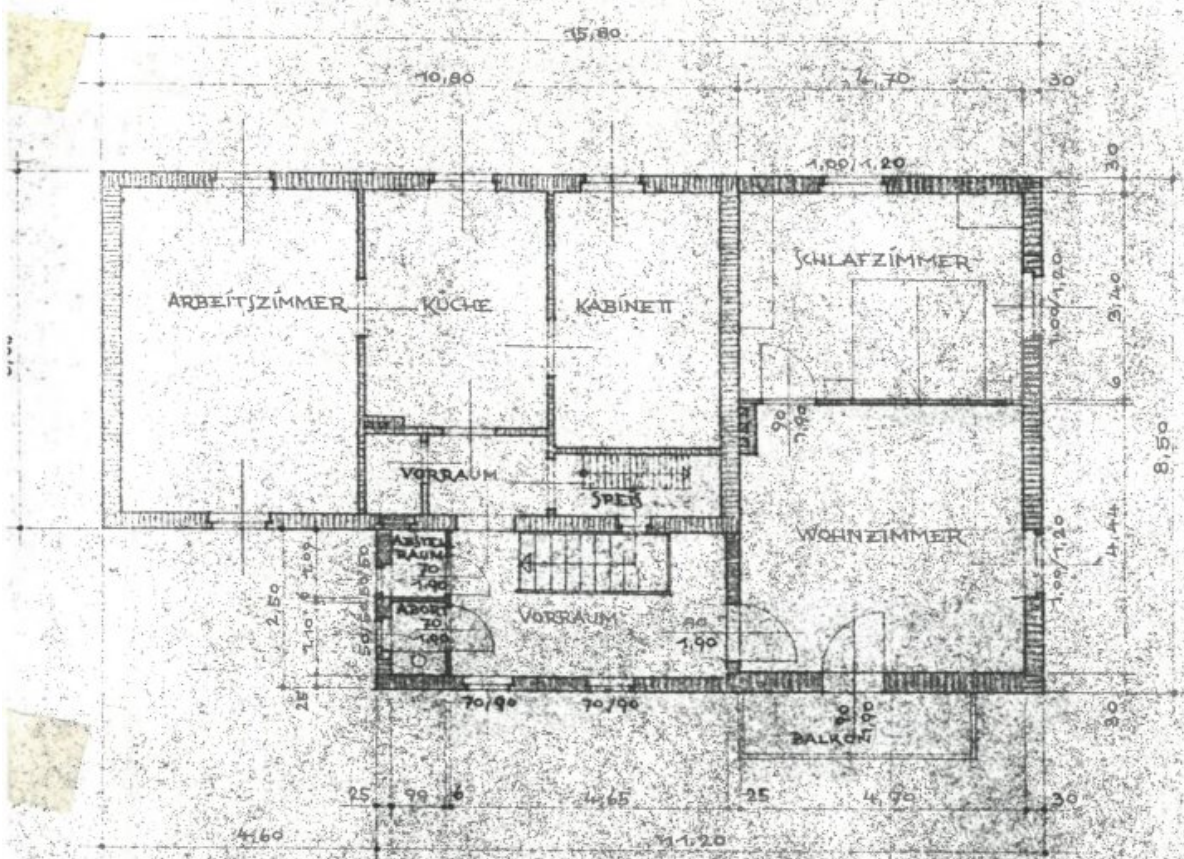
DER BAUFÜHRER

DER BAUHERR

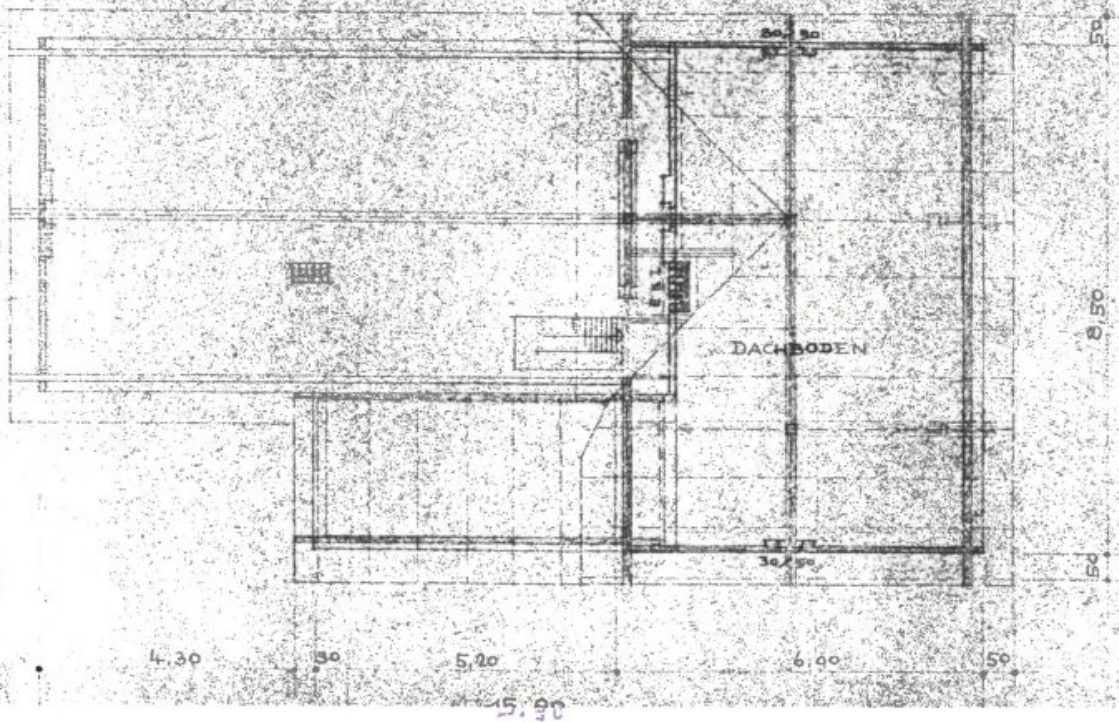
*Handwritten signature*



# ERDGESCHOSS WEGSCHÜTZHAUSE 2,70 m



## DACHGESCHOSS





## Objektbeschreibung

### **Sanierungsprojekt mit viel Potenzial: Einfamilienhaus in Pichling mit großzügiger Grünfläche!**

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Einfamilienhaus auf einem weitläufigen Grundstück in 4030 Pichling. Das leicht hügelige Areal bietet einen malerischen Blick auf das charmante Haus und einen kleinen Waldanteil. Im Außenbereich befindet sich ein Swimmingpool, von dem aus Sie den selbstgebauten Grillplatz mit gemütlicher Sitzgelegenheit überblicken können. Die offene Wohnküche gewährt einen schönen Blick auf die weitläufige Grünfläche. Ein zusätzlicher Balkon im ersten Stock, der nach Süden ausgerichtet ist, ermöglicht eine herrliche Aussicht auf das gesamte Gelände. Dieses Haus ist ideal für Familien, die viel Platz und Freiraum in ihrem eigenen Zuhause suchen. Auch die Tierhaltung ist ideal, da die Grünfläche ausreichend Platz dafür bietet. Die großzügige Raumaufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ein gemütlicher Kamin in der Wohnküche sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine einladende Atmosphäre.

### **Raumaufteilung**

**KG:** Kellerraum, Waschküche

**EG:** Vorhaus - Vorraum - Speis - Werkstatt - Küche - Kabinett - Zimmer

**1OG:** Vorhaus - Vorraum - 2. Wohnzimmer - Kabinett - Zimmer mit weiterem Küchenanschluss - 2 Schlafzimmer

**2OG:** Dachboden

### **Lage**

Dieses Objekt befindet sich in einer sehr zentralen Lage von Pichling. In ein paar Autominuten gelangen Sie zu unzähligen Nahversorgern, Kindergarten, Schule, Post, Bank etc. Fußläufig erreichbar ist die Straßenbahnhaltestelle Traundorferstraße (Ebelsberg) und die Zugstation Ebelsberg. Durch die sehr zentrale Lage sind Sie optimal an das Verkehrsnetz angebunden. An heißen Sommertagen ist der Weikerlsee, sowie der Pichlinger See schnell und bequem erreichbar.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 39 83 462 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

## **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass wir 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 darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m



Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap