

**Linz: Exklusives Doppelhaus - voll ausgestattet - in Ruhe
Lage**



PENZ
IMMOBILIEN

Objektnummer: 7582/233722

Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4030 Linz |
| Baujahr: | 2018 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Wohnfläche: | 111,50 m ² |
| Nutzfläche: | 131,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 3 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | 47,80 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 785.000,00 € |
| Betriebskosten: | 284,00 € |
| Heizkosten: | 110,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Photovoltaik in Betrieb mit Gastherme für Heizung und Warmwasser oder Elektroboiler auch mit Wartung

Ihr Ansprechpartner

Ing MBA Hermann Brückl

Penz Immobilien GmbH
Domgasse 5
4020 Linz

T +43 6601896686

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

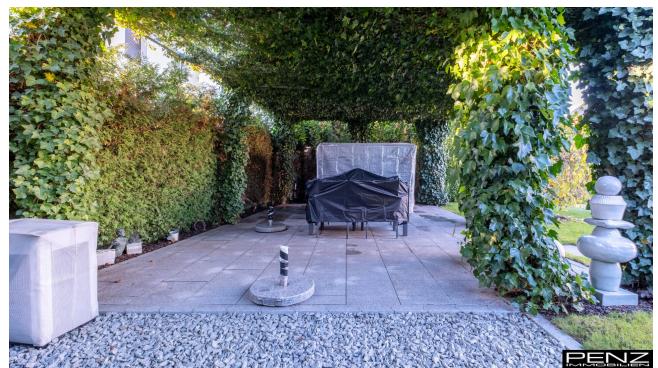




PENZ
IMMOBILIEN



PENZ
IMMOBILIEN



PENZ
IMMOBILIEN









PENZ
IMMOBILIEN





ARCHITEKT DIPLO. ING.
GÜNTER EBERHARDT

STAATLICH BEFUGTER UND
BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

WWW.ARCH-EBERHARDT.AT
OFFICE@ARCH-EBERHARDT.AT

NIEDERREITHSTR. 20
A-4020 LINZ
0732/661865

HÖGLINGER PROJEKT- UND
ERRICHTUNGS GMBH

GEWERBEPARK 6
4111 WALDING
07234/83330
OFFICE@ECKI-BAU.AT



STAND 04.11.2016

M = 1:500 (A3)

TYP 8-1 (111,5m²)

DOPPELHAUS MÜ

PENZ
IMMOBILIEN



ARCHITEKT DIPLO. ING.
GÜNTER EBERHARDT

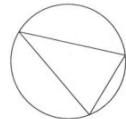
STAATLICH BEFUGTER UND
BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

WWW.ARCH-EBERHARDT.AT
OFFICE@ARCH-EBERHARDT.AT

NIEDERREITHSTR. 20
A-4020 LINZ
0732/661865

HÖGLINGER PROJEKT- UND
ERRICHTUNGS GMBH

GEWERBEPARK 6
4111 WALDING
07234/83330
OFFICE@ECKI-BAU.AT



PENZ
IMMOBILIEN



ARCHITEKT DIPLO. ING.
GÜNTER EBERHARDT

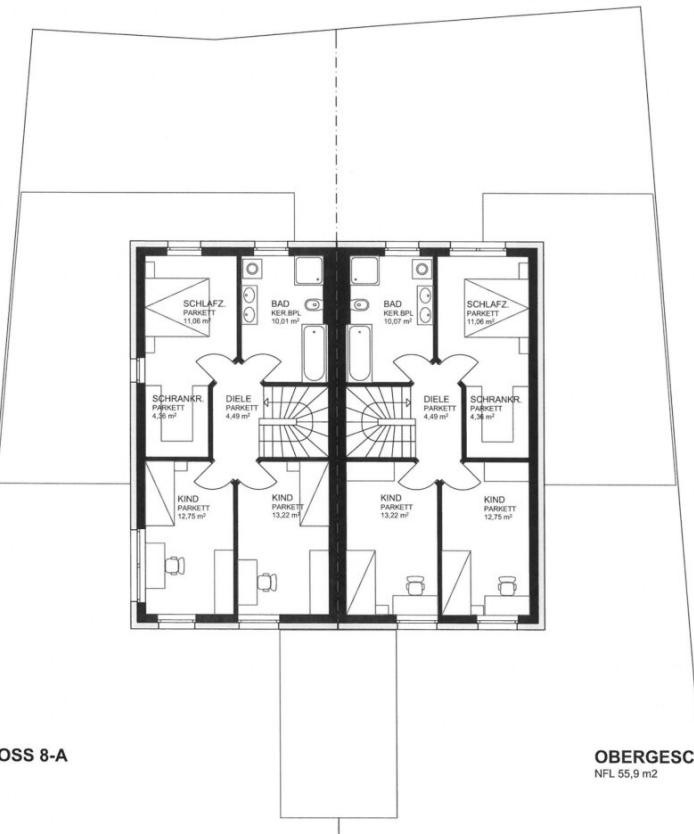
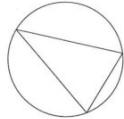
STAATLICH BEFUGTER UND
BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

WWW.ARCH-EBERHARDT.AT
OFFICE@ARCH-EBERHARDT.AT

NIEDERREITHSTR. 20
A-4020 LINZ
0732/661865

HÖGLINGER PROJEKT- UND
ERRICHTUNGS GMBH

GEWERBEPARK 6
4111 WALDING
07234/83330
OFFICE@ECKI-BAU.AT



OBERGESCHOSS 8-A
NFL 55,9 m²

OBERGESCHOSS 8-B
NFL 55,9 m²

STAND 04.11.2016

M = 1:100 (A3)

TYP 8-1 (111,5m²)

DOPPELHAUS MÜ

PENZ
IMMOBILIEN

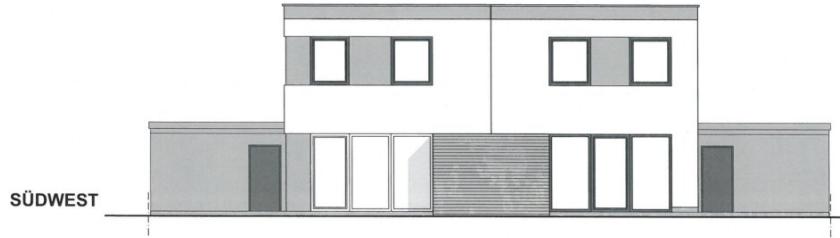


ARCHITEKT DIPL. ING.
GÜNTER EBERHARDT

STAATLICH BEFUGTER UND
BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

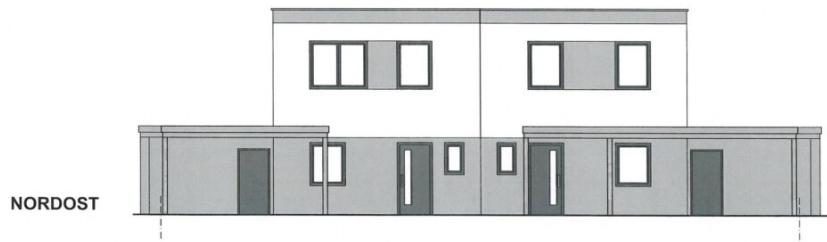
WWW.ARCH-EBERHARDT.AT
OFFICE@ARCH-EBERHARDT.AT

NIEDERREITHSTR. 20
A-4020 LINZ
0732/661865



HÖGLINGER PROJEKT- UND
ERRICHTUNGS GMBH

GEWERBEPARK 6
4111 WALDING
07234/83330
OFFICE@ECKI-BAU.AT



STAND 04.11.2016

M = 1:100 (A3)

TYP 8-1 (111,5m²)

DOPPELHAUS MÜ

PENZ
IMMOBILIEN

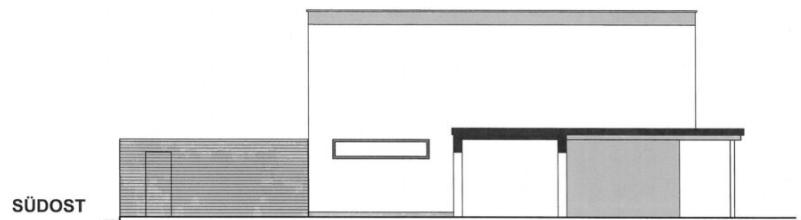


ARCHITEKT DIPLO. ING.
GÜNTER EBERHARDT

STAATLICH BEFUGTER UND
BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

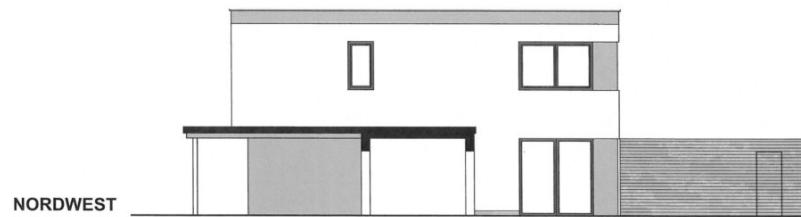
WWW.ARCH-EBERHARDT.AT
OFFICE@ARCH-EBERHARDT.AT

NIEDERREITHSTR. 20
A-4020 LINZ
0732/661865



HÖGLINGER PROJEKT- UND
ERRICHTUNGS GMBH

GEWERBEPARK 6
4111 WALDING
07234/83330
OFFICE@ECKI-BAU.AT



STAND 04.11.2016

M = 1:100 (A3)

TYP 8-1 (111,5m²)

DOPPELHAUS MÜ

PENZ
IMMOBILIEN

Betriebskosten Mühlweg 6a vom 01.01.2024 bis 31.07.2025

| Monat | Grundsteuer | Kaminkehrer | Linz AG Wasser | Linz AG Müll | AVIA Strom | DONAU Versicherung | Energie Steiermark Gas | Linz AG Gas Netz | BWT Wartung | SSC Pool | ALLGAS Wartung Heizung | OeMAG AVIA Strom PV | SUMME |
|-------------------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|---------------|--------------------|------------------------|------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------------|-----------------|
| 01/2024 | 56,08 | | 62,00 | 18,00 | | 61,21 | | -48,81 | | | | -1,39 | 147,09 |
| 02/2024 | | 43,21 | 90,00 | 11,00 | 74,00 | 61,21 | 29,36 | 26,00 | | | | -3,62 | 331,16 |
| 03/2024 | | | 90,00 | 11,00 | 83,36 | 61,21 | 66,00 | | | | | -7,16 | 304,41 |
| 04/2024 | 56,08 | | 90,00 | 11,00 | 56,10 | 61,21 | 66,00 | 85,81 | 154,80 | | | -22,26 | 558,74 |
| 05/2024 | | | 90,00 | 11,00 | 51,66 | 61,21 | 66,00 | | | | | -19,24 | 260,63 |
| 06/2024 | | | 90,00 | 11,00 | 53,84 | 61,21 | 66,00 | | | | | -26,00 | 256,05 |
| 07/2024 | 56,08 | | 90,00 | 11,00 | 53,42 | 64,08 | 66,00 | | | 369,60 | | -26,27 | 683,91 |
| 08/2024 | | | 90,00 | 5,94 | 60,56 | 64,08 | 66,00 | | | | | -29,72 | 256,86 |
| 09/2024 | | | 90,00 | 14,00 | 76,22 | 64,08 | 66,00 | | | | | -26,33 | 283,97 |
| 10/2024 | 56,08 | | 90,00 | 14,00 | 61,97 | 64,08 | 66,00 | | 145,80 | | | -17,37 | 480,56 |
| 11/2024 | | | 90,00 | 14,00 | 64,87 | 64,08 | 66,00 | | | | | -11,76 | 287,19 |
| 12/2024 | | | 90,00 | 14,00 | 76,95 | 64,08 | | | | | | | 245,03 |
| Summe 01-12/2024 | 224,32 | 43,21 | 1.052,00 | 145,94 | 712,95 | 751,74 | 623,36 | 63,00 | 0,00 | 300,60 | 369,60 | -191,12 | 4.095,60 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 01/2025 | 56,08 | 45,96 | 85,17 | 14,00 | 98,04 | 64,08 | | | | | | | 363,33 |
| 02/2025 | | | 91,00 | 14,00 | 149,64 | 64,08 | 3,56 | | | | | | 322,28 |
| 03/2025 | | | 91,00 | 14,00 | 111,26 | 64,08 | 73,00 | | | | | | 353,34 |
| 04/2025 | 56,08 | | 91,00 | 14,00 | 63,21 | 64,08 | 73,00 | | 382,56 | 414,78 | | | 1.158,71 |
| 05/2025 | | | 91,00 | 14,00 | 68,34 | 64,08 | 73,00 | | | | | | 310,42 |
| 06/2025 | | | 91,00 | 14,00 | 75,84 | 64,08 | 73,00 | | | | 368,88 | -110,28 | 576,52 |
| 07/2025 | 56,08 | | 91,00 | 14,00 | 64,62 | 65,54 | 73,00 | | | | | -42,93 | 321,31 |
| Summe 01-07/2025 | 168,24 | 45,96 | 631,17 | 98,00 | 630,95 | 450,02 | 368,56 | 0,00 | 382,56 | 414,78 | 368,88 | -153,21 | 3.405,91 |

Die Summe von EUR 7.501,51 für 19 Monate ergibt durchschnittliche monatliche Betriebskosten von EUR 394,82



7.501,51

394,816316



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Doppelhaushälfte in der begehrten Lage von 4030 Linz, Oberösterreich. Dieses neuwertige Schmuckstück bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort und Lebensqualität.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 111,5 m² und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus der ideale Rückzugsort für Familien oder Paare, die das Besondere suchen. Der durchdachte Grundriss ermöglicht Ihnen eine flexible Raumgestaltung und gibt Ihnen die Freiheit, Ihre Wohnräume zu verwirklichen.

Das Herzstück der Immobilie ist die offene Wohnküche, die durch ihre moderne Ausstattung und den einladenden Flair besticht. Hier können Sie nicht nur köstliche Gerichte zubereiten, sondern auch unvergessliche Momente mit Freunden und Familie verbringen. Die angrenzenden drei Terrassen laden dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Ihr neuer Garten bietet Ihnen ausreichend Platz für entspannte Nachmittage im Freien oder für die kleinen Abenteurer, die dort spielen können.

Die hochwertige Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Parkett verleihen den Räumen eine elegante Note, während die Fußbodenheizung und der Heizofen für ein angenehmes Raumklima sorgen. Mit zwei WCs und einer durchdachten Raumaufteilung ist auch der Alltag perfekt organisiert.

Ein weiteres Highlight ist der herrliche Grünblick, der Ihnen eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt bietet. Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen und die Natur direkt vor der Haustür genießen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder über den Autobahnanschluss – Sie sind schnell und unkompliziert in Linz und Umgebung unterwegs. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Dieses Traumhaus könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich Ihren Platz an diesem attraktiven Standort zu sichern und genießen Sie die Vorzüge des Lebens in Linz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

Ein exklusives voll ausgestattetes Doppelhaus steht zum Angebot ein schönes Entree empfängt Sie - sicher können Sie ihre Fahrzeuge abstellen und durch den Vorgarten in die Diele schlendern. Vorbei am Gäste WC, hinein in einen schönen mit Licht durchfluteten Bereich mit Küche, Essbereich und anliegenden Lounge Bereich. Ein gutplazierter Abstellraum vervollständigt das Untergeschoss.

Vom Lounge und Ess Bereich gelangen Sie über eine charmante überdachte Terrasse in den sehr gepflegten Garten mit Laube, überdachtem Schwimmbad und modernstem Saunahaus mit Vorräum. So macht das Leben Spaß

Ein übersichtlicher Technikraum kann Sie auch wieder in den Vorgarten führen.

Das Obergeschoß hat neben den beiden Büros ein schönes geräumiges Schlafzimmer mit begehbaren Kasten und anschließend bestausgestattetem Badezimmer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penzimmobilien.at>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap