

## **LINZ-URFAHR: Familien-Villa oder bewilligtes Wohnprojekt!**



**Objektnummer: 7582/233730**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	574,00 m²
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	146,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 105,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.275.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Nowak

Penz Immobilien GmbH  
Domgasse 5  
4020 LINZ

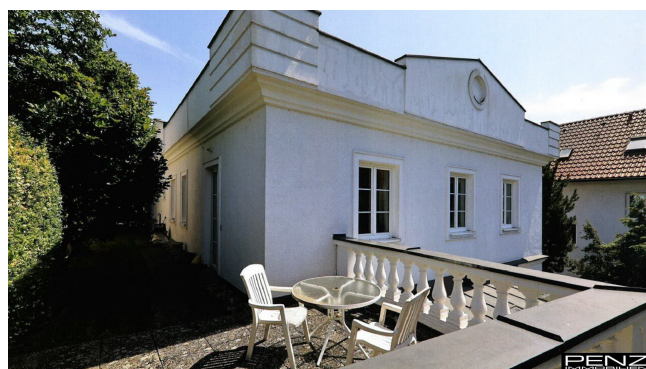
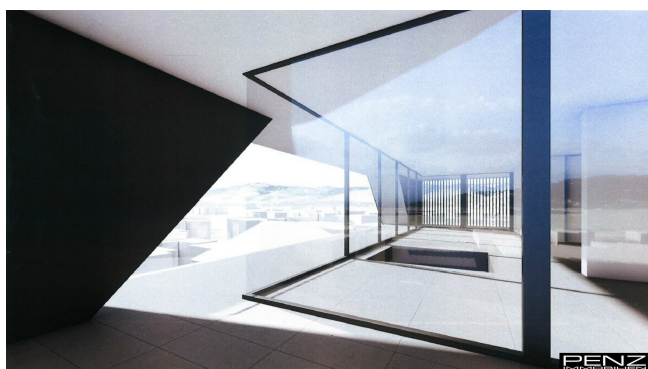
T +43 660 5797271

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



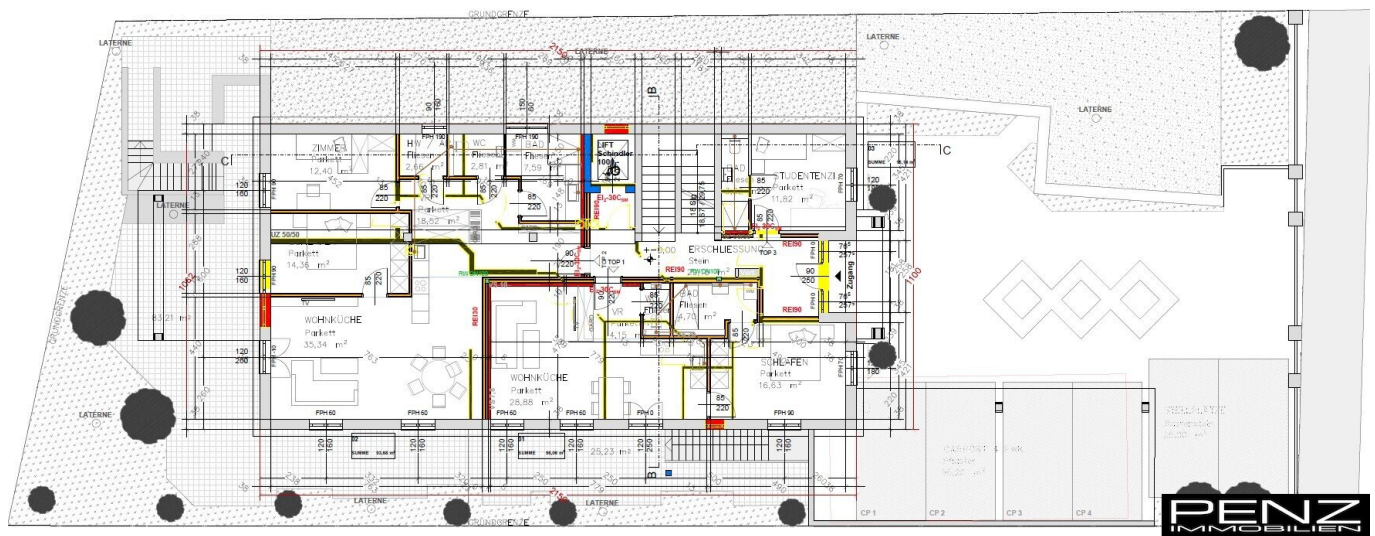


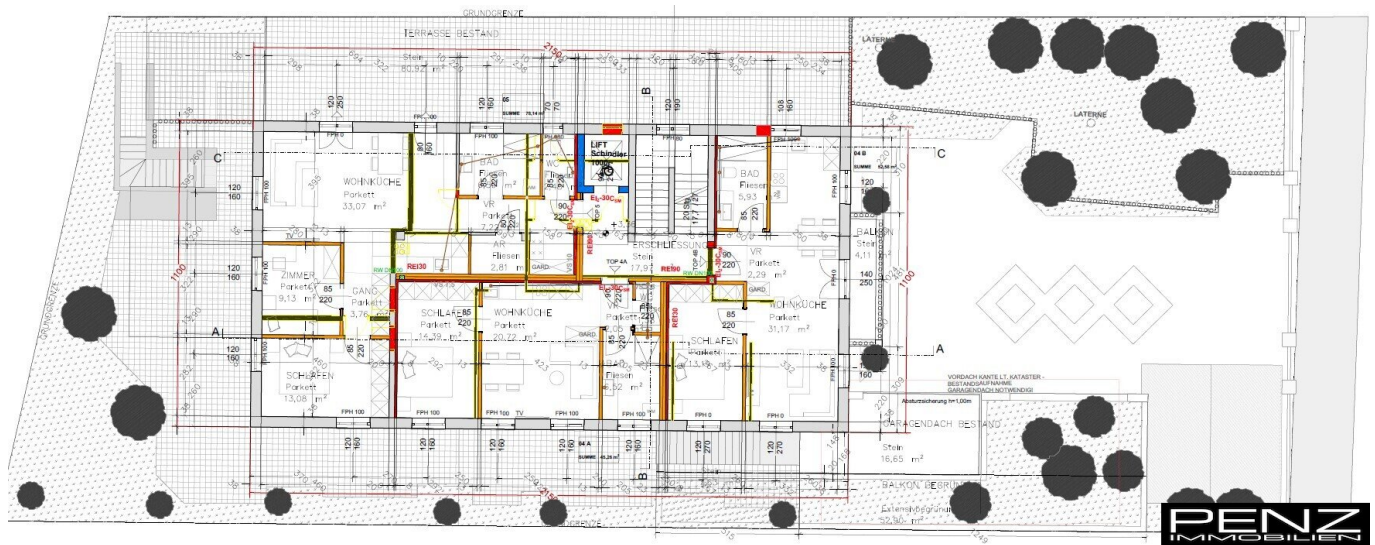








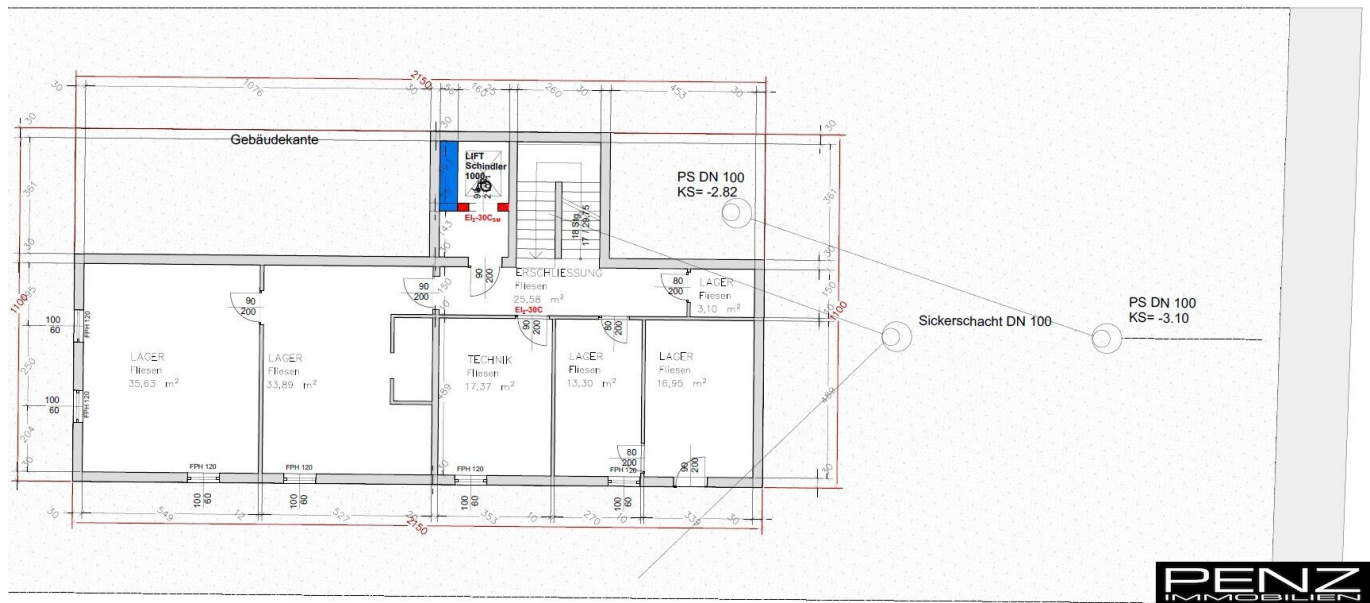


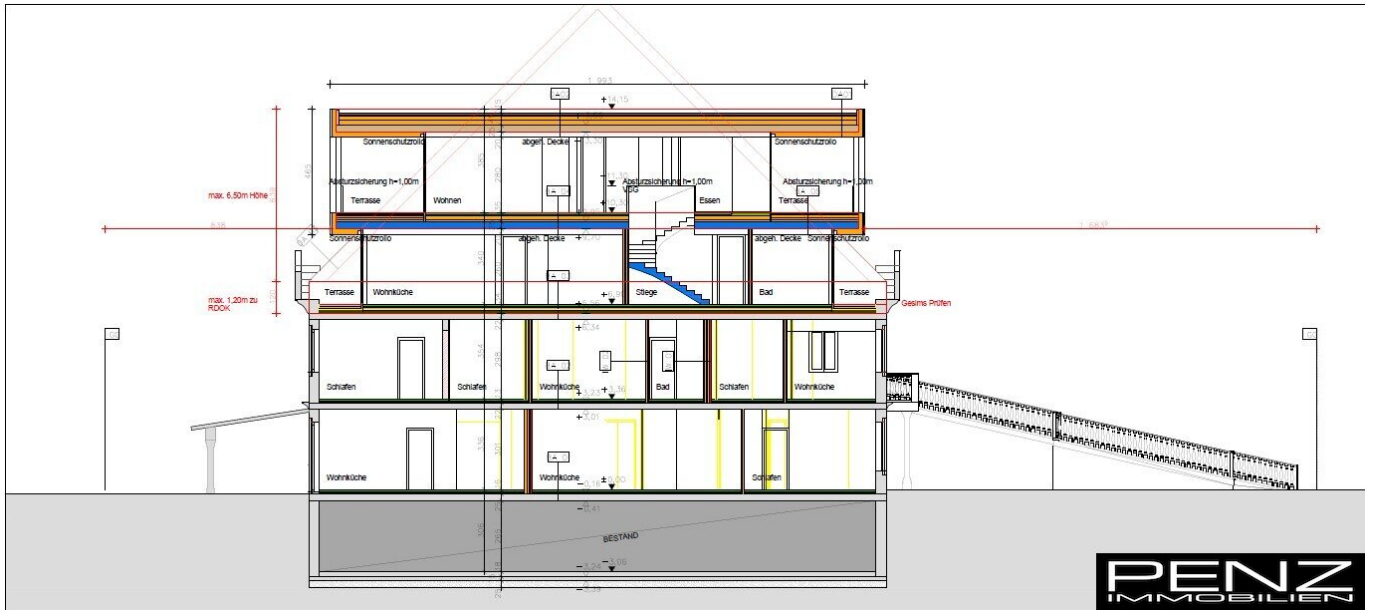














## Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in einer erstklassigen Lage in 4040 Linz-Urfahr.

Die Immobilie hat bis zu 6 Stellplätzen für Ihre Investition.

In der bereits bewilligten Planung sind 8 Wohneinheiten vorgesehen mit insgesamt 574 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Plus ca. 290 m<sup>2</sup> Außenflächen wie Terrasse/Loggia/Balkon.

Der Bestandskeller des Hauses hat nochmals ca. 146 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Vor dem Haus gibt es ein Carport und Parkplätze. Das Projekt ist als Ausbauhaus konzipiert, was Ihnen die Möglichkeit gibt, die Immobilie nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen zu gestalten. Die Baubewilligung ist vorhanden, was Ihnen Zeit und Aufwand sparen wird. Projektpläne sowie Altbestandspläne sind vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit Bus- und Straßenbahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe und einem einfachen Autobahnanschluss.

Die Umgebung der Immobilie bietet alles, was man für ein komfortables Leben benötigt. In der Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben einfacher macht, einschließlich Ärzten, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkten und Bäckereien. Ihre zukünftigen Mieter werden sich hier sicherlich wohl fühlen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in dieses Entwicklungsobjekt in einer der aufstrebenden Städte Österreichs.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penzimmobilien.at>

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap