

## Zurückziehen und aufatmen – stilvolle Villa in Linz inmitten der Natur



**Objektnummer: 5753/516647959**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kienzlweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	1921
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	116,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	53,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

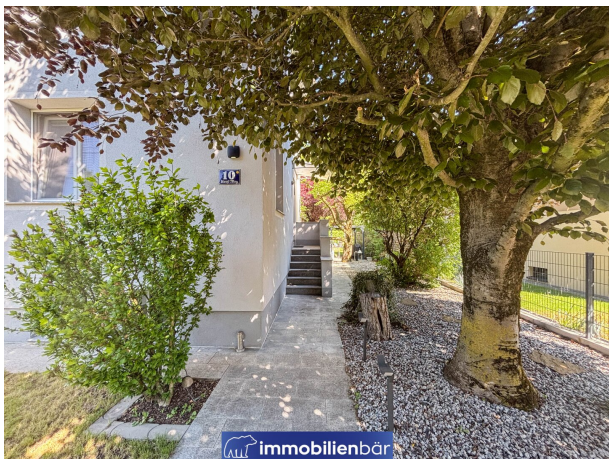
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

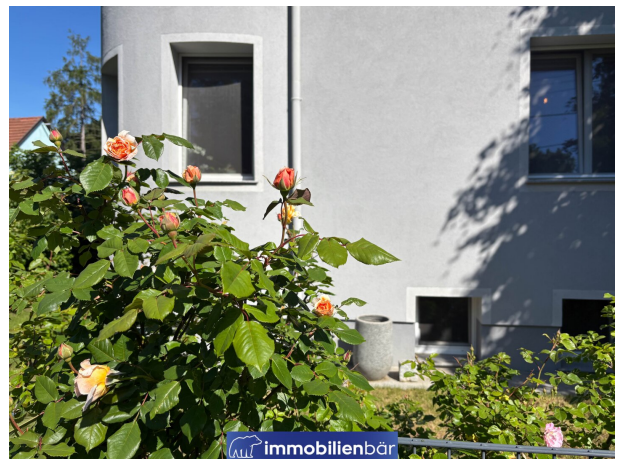


### Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach







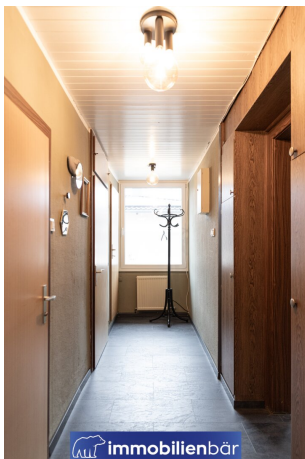














” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.

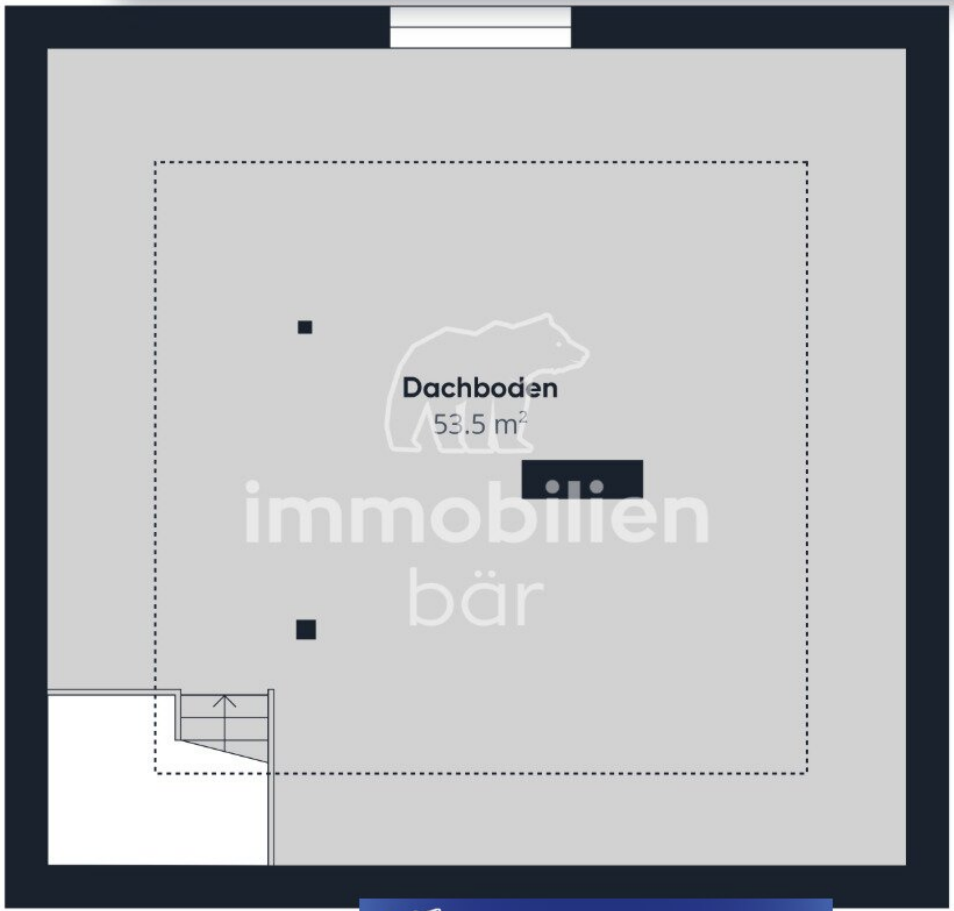


Katharina  
Bräuer

☎ +43 (0)660 10 77 697

✉ [katharina.braeuer@immobaer.at](mailto:katharina.braeuer@immobaer.at)





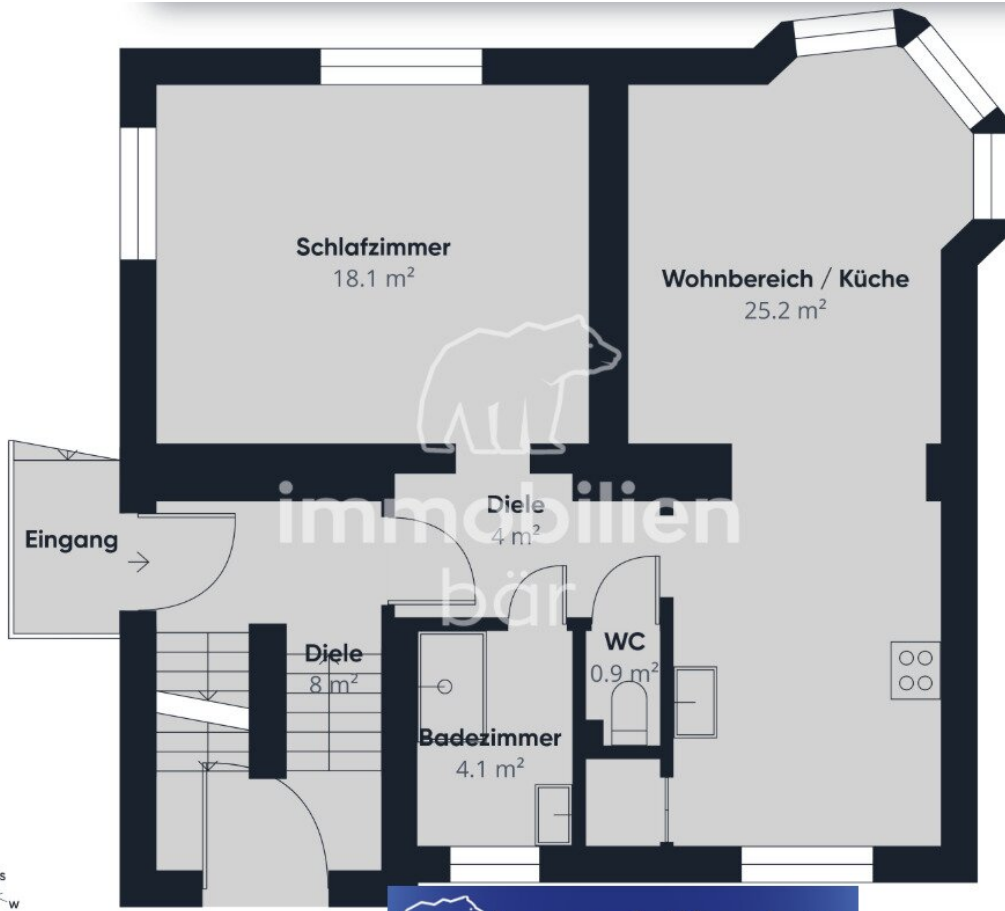
**Ungefähre Gesamtfläche<sup>1)</sup>**  
53.5 m<sup>2</sup>  
**Reduzierte Kopffreiheit**  
23.4 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Ungefähre Gesamtfläche<sup>1)</sup>

61 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

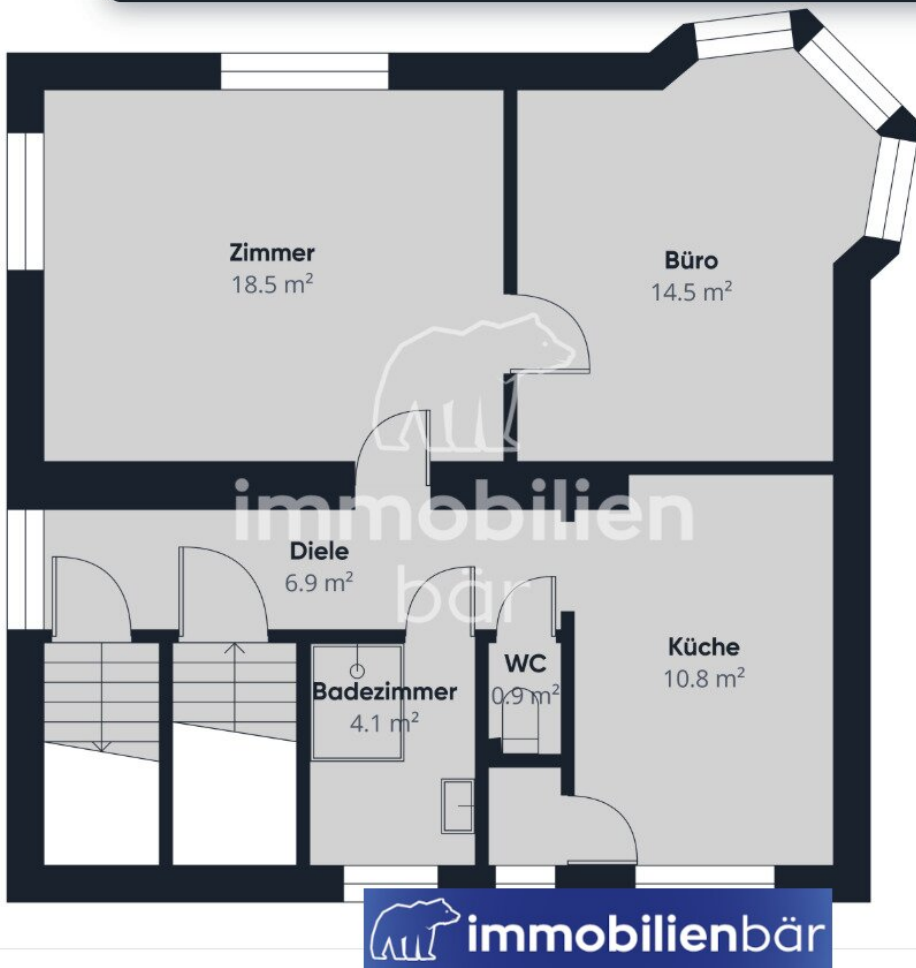
1.8 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



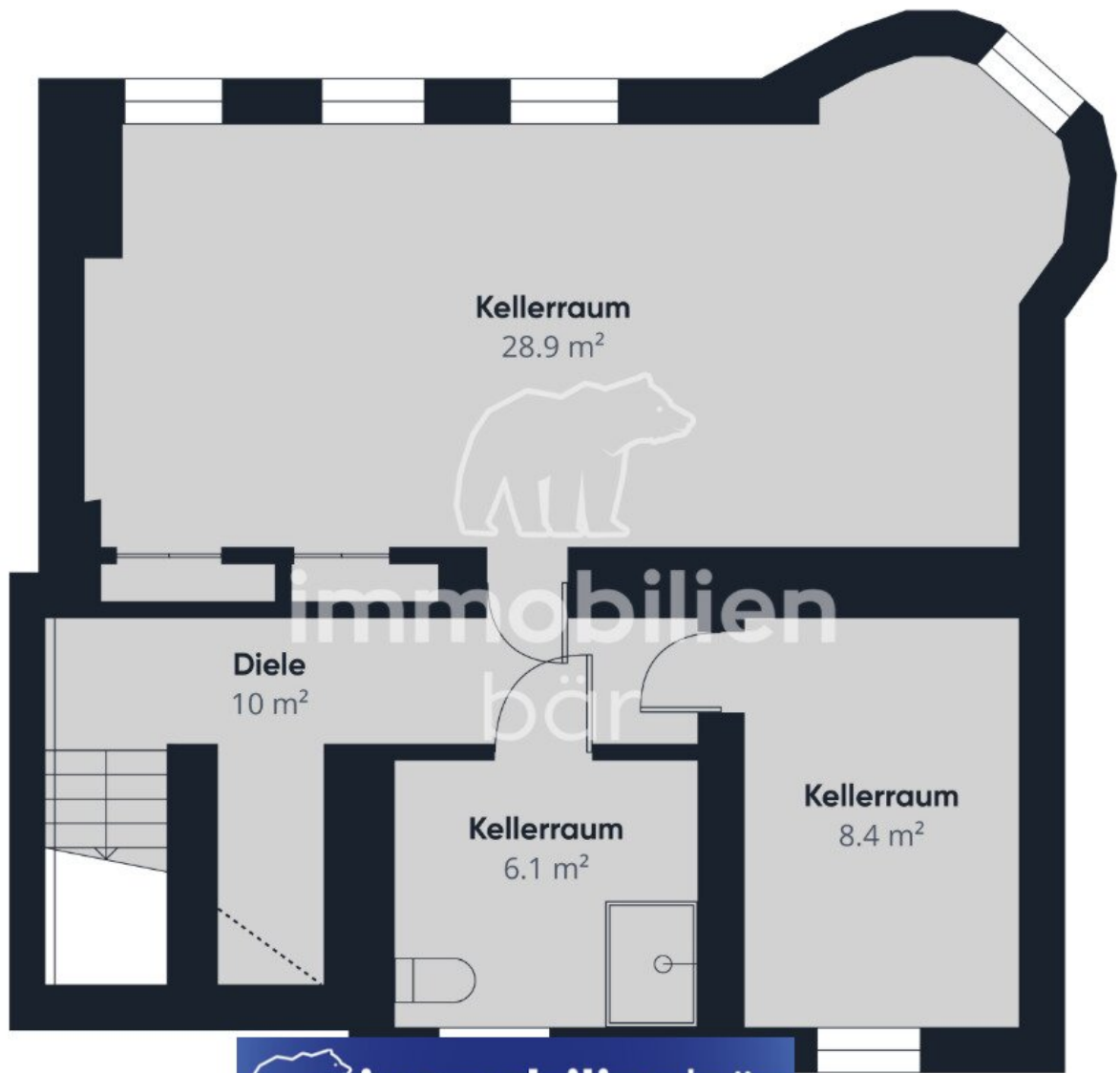


Ungefähre Gesamtfläche<sup>1)</sup>  
59.6 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



# Objektbeschreibung

## **NATURVERBUNDEN WOHNEN – RAUM FÜR IHRE ZUKUNFT**

Dieses charmante Wohnhaus aus ca. 1921 liegt in absolut ruhiger Lage direkt im Wasserwaldpark und verbindet naturnahes Wohnen mit großzügigem Platzangebot und vielfältigem Entwicklungspotenzial. Auf rund 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 763 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet sich ein liebevoll gestaltetes Zuhause mit einem außergewöhnlich schönen Garten – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Das Haus wurde laufend modernisiert: 2010 erfolgten Fassadendämmung, Fenstertausch mit 3-fach-Verglasung sowie Keller- und Dachdämmung. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über Gasthermen. Der Dachboden bietet hervorragende Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum, Büro, Atelier oder Hobbies.

## **EIN HAUS VOLLER MÖGLICHKEITEN – MITTEN IM GRÜNEN.**

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, hochwertig ausgebaute Keller, der sich ideal als Hobby-, Party- oder zusätzlicher Aufenthaltsraum eignet. Der private Garten mit Pool (Salzwasseraufbereitung) und viel Grün bildet eine wahre Oase der Entspannung und rundet diese besondere Liegenschaft perfekt ab. Hohe Räume, Alarmanlage sowie die flexible Nutzung als eine Wohneinheit oder zwei getrennte Einheiten, unterstreichen das außergewöhnliche Potenzial dieser Immobilie. Sofort verfügbar – ein Haus mit Charakter, Ruhe und exzellenter Lebensqualität, eingebettet in eine grüne Umgebung und dennoch mit viel Raum für persönliche Entfaltung.

## **HIGHLIGHTS**

- Ruhige Lage mitten im Wasserwaldpark ideal für Familien, Naturliebhaber Sportbegeisterte und Ruhesuchende
- 1 gesamte Wohneinheit bzw. 2 separate Wohneinheiten mit Entwicklungspotential
- Dachboden gedämmt und vorbereitet für Wohnraumerweiterung
- Liebevoll gestalteter Keller mit vielseitig nutzbaren Raum für Hobbies und Familienevents
- Hohe Raumhöhe
- Alarmanlage
- Pool mit Salzwasseraufbereitung

Das Haus ist sofort verfügbar.

### **Allgemeine Daten:**

- Grundstücksfläche: 763 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 116 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1921 (laufend Sanierungen vorgenommen)
- KAUFPREIS: EUR 699.000-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m  
Schule <1.000m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap