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 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	53,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär - Katharina Bräuer

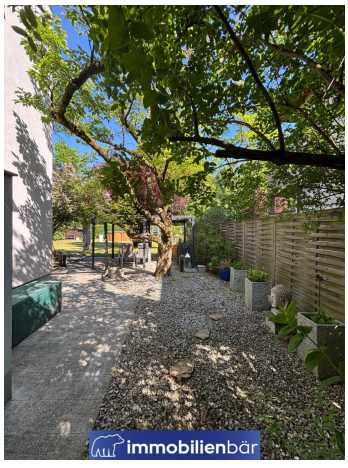
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

















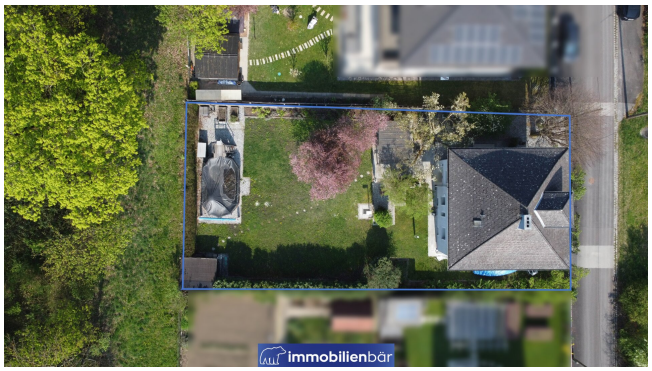









immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär





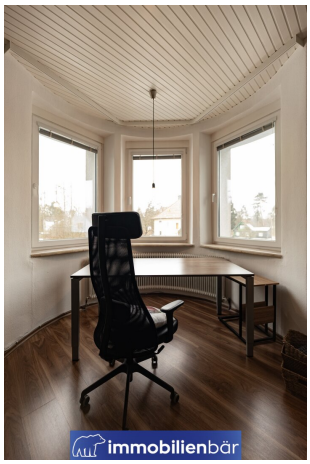






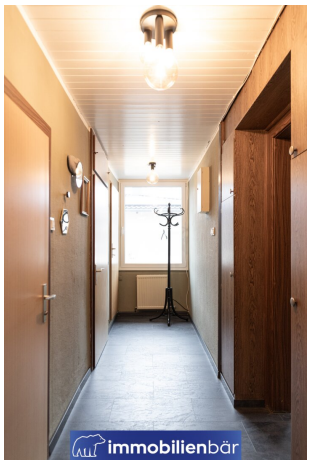









LES BELLES MATIÈRES
immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär







immobilien bär

KONTAKTIEREN SIE IHREN PERSÖNLICHEN IMMOBILIENBEARTER.

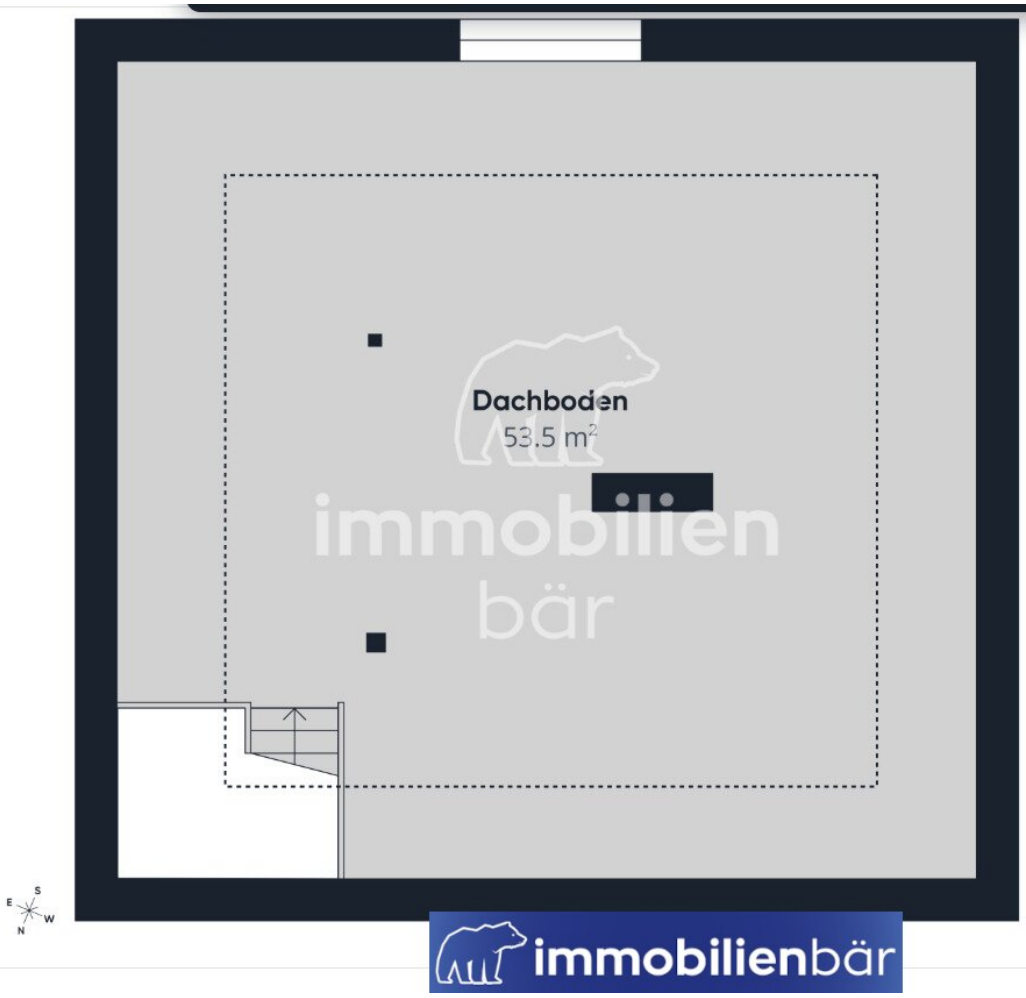


Katharina Bräuer

+43 (0)660 10 77 697

katharina.braeuer@immobaer.at

immobilienbär



immobilienbär

Ungefähre Gesamtfläche[1]
53.5 m²

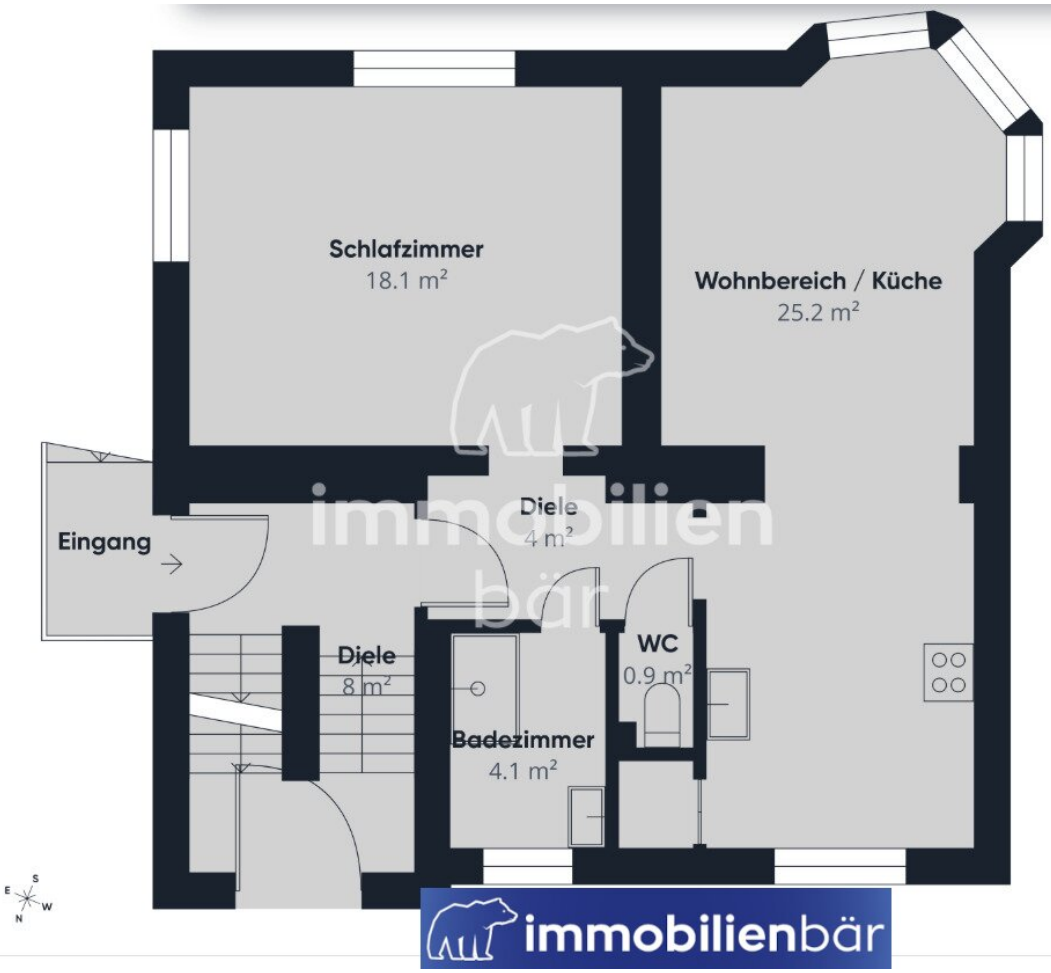
Reduzierte Kopffreiheit
23.4 m²

(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



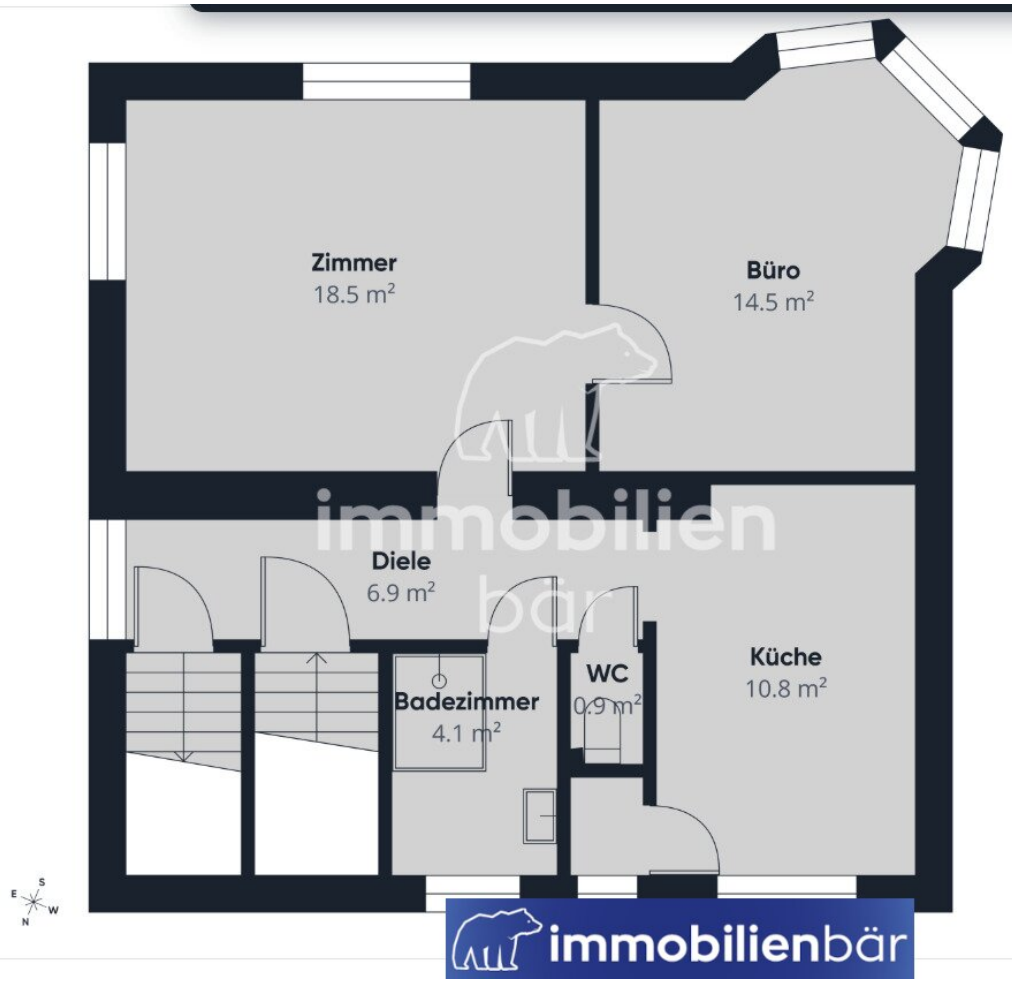
Ungefähre Gesamtfläche[1]
61 m²

Balkone und Terrassen
1.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE360



immobilienbär

immobilien bär

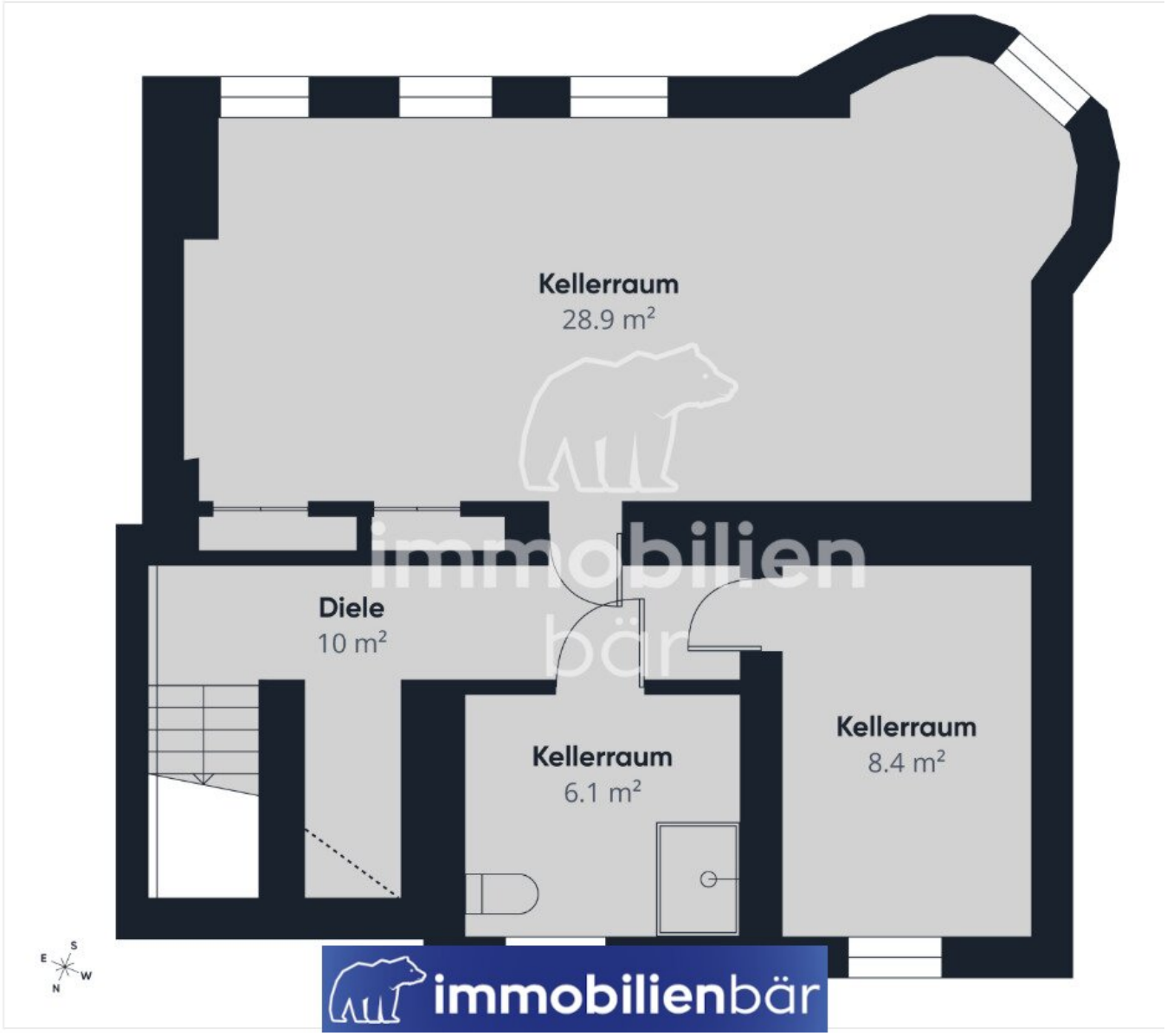
Ungefähre Gesamtfläche[1]

59.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE360


Kellerraum
28.9 m²
Diele
10 m²
Kellerraum
6.1 m²
Kellerraum
8.4 m²
E
S
W
N
immobilienbär

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 m² Wohnfläche und einem 763 m² 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 m²
- Wohnfläche: 116 m²
- Baujahr: 1921 (laufend Sanierungen vorgenommen)
- KAUFPREIS: EUR 629.000-

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