

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 ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	53,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



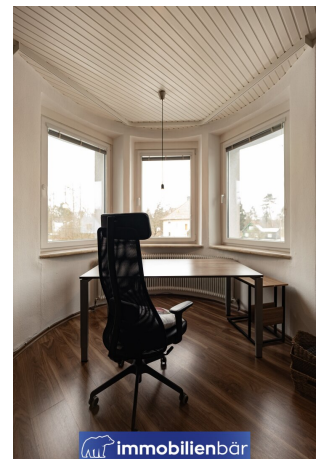
Immobilien Bär - Katharina Bräuer

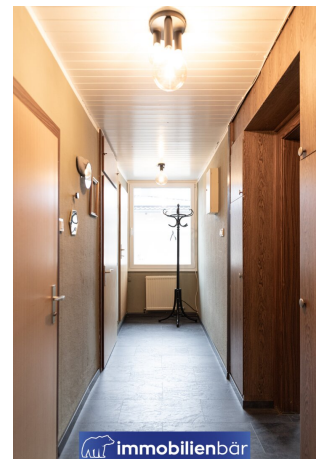
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach















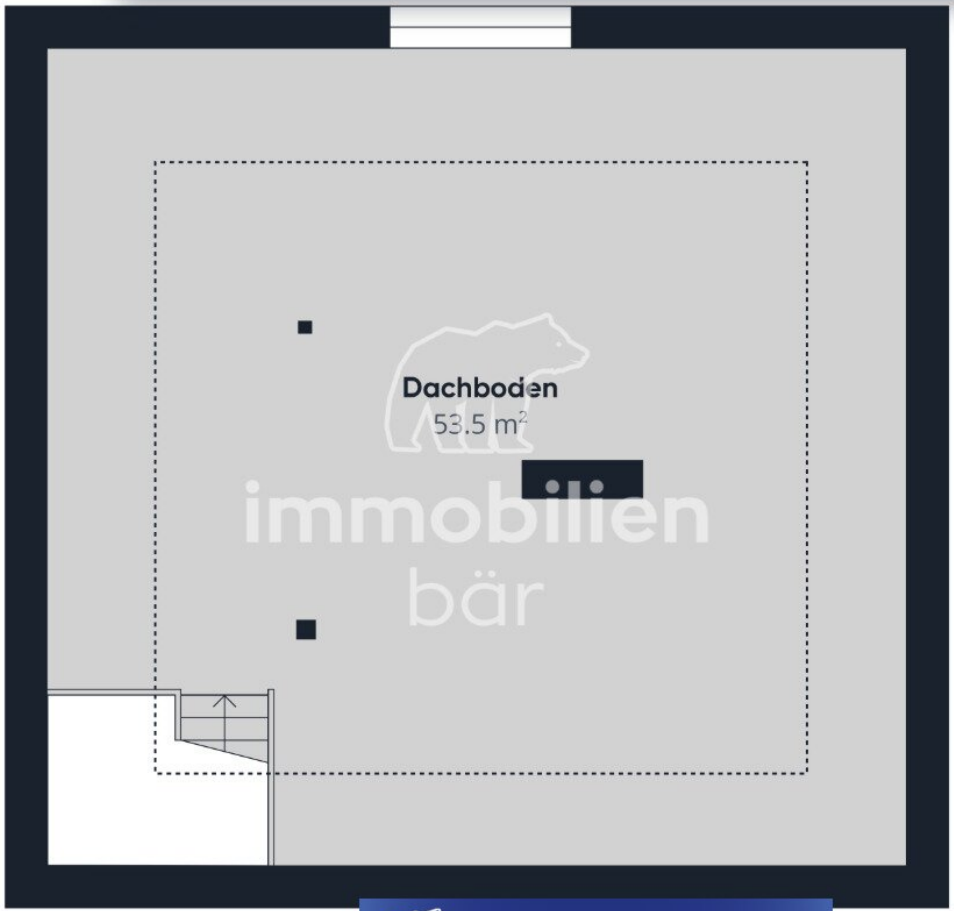
**” KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBEARTER.**

 **Katharina
Bräuer**

 +43 (0)660 10 77 697
 katharina.braeuer@immobaer.at

 immobilien
bär

 immobilienbär



Ungefähre Gesamtfläche¹⁾
53.5 m²

Reduzierte Kopffreiheit
23.4 m²

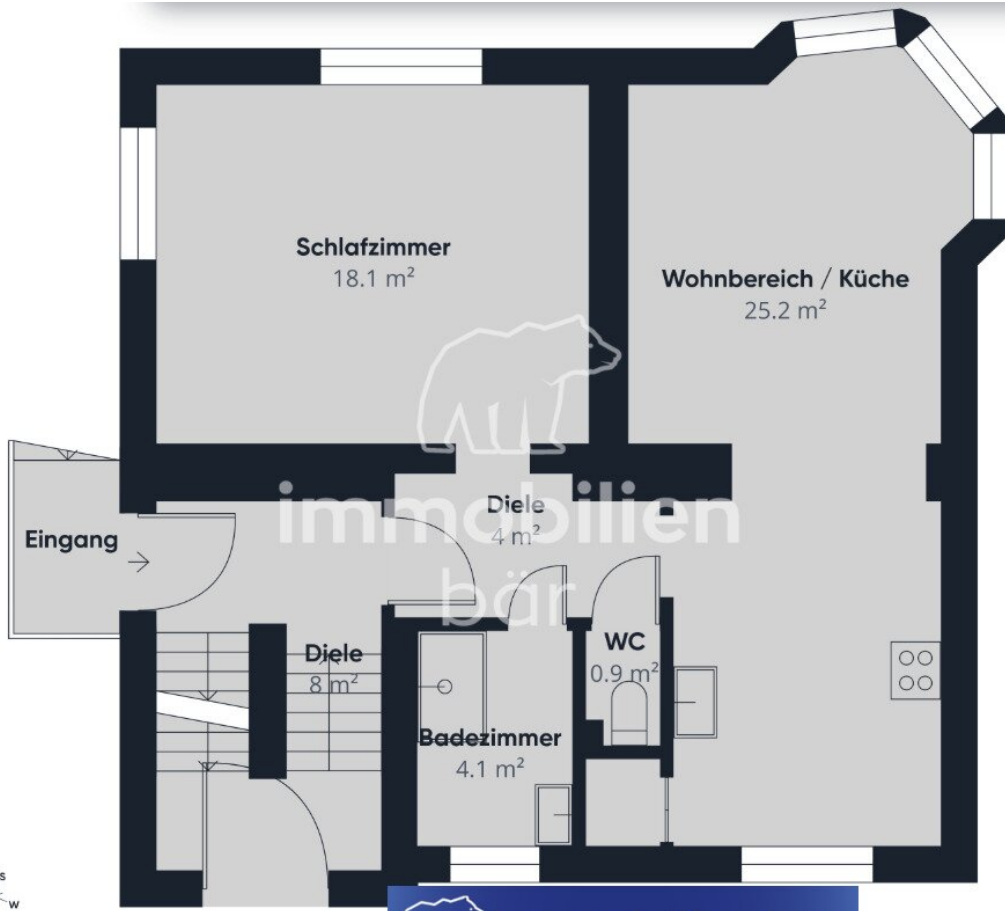
(1) Ohne Balkone und Terrassen

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 Gesamtfläche¹⁾

61 m²

Balkone und Terrassen

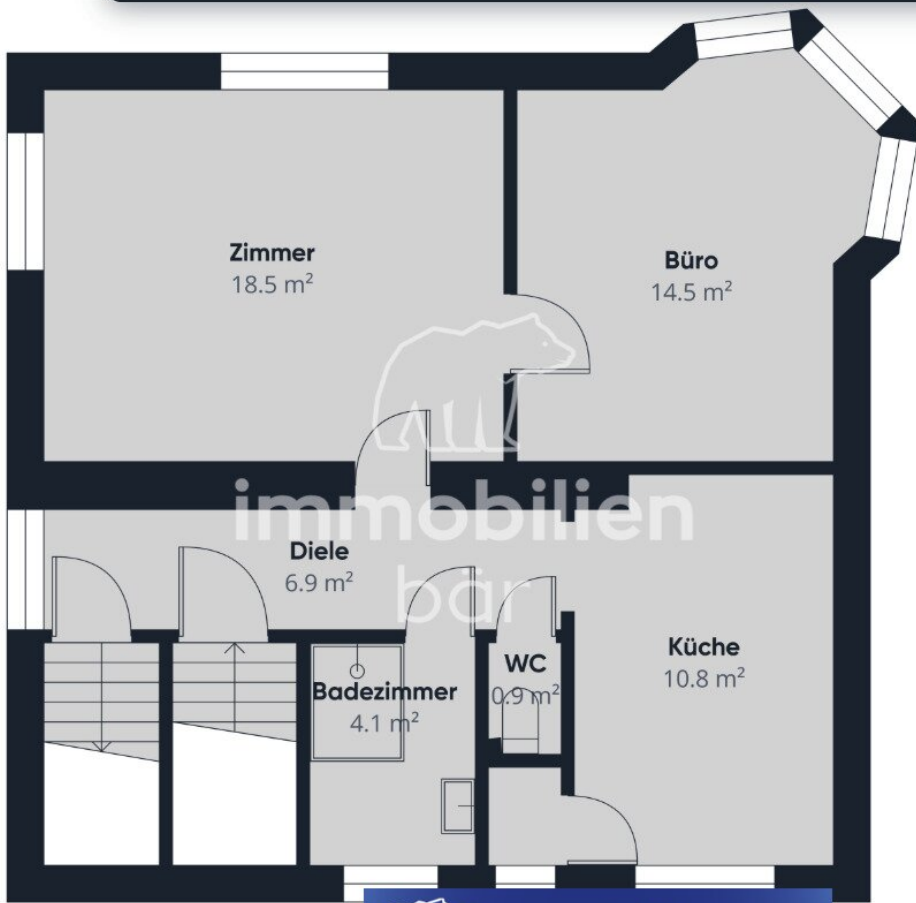
1.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE360





Zimmer
18.5 m²

Büro
14.5 m²

Diele
6.9 m²

Badezimmer
4.1 m²

WC
0.9 m²

Küche
10.8 m²



Ungefähre Gesamtfläche^{*)}
59.6 m²

(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 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 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