

**Charmantes Haus mit gepflegtem Garten & Bergblick in  
Linz – viel Potenzial!**



**Objektnummer: 1785/56**

**Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Wohnfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Benedikt Perthold**

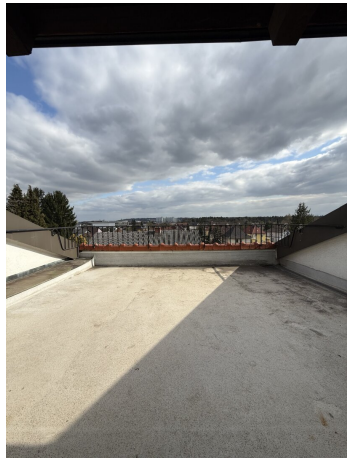
Alura Real Estate Consulting  
Prehausergasse 11  
1130 Wien

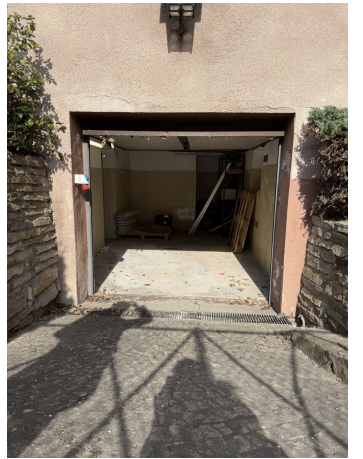
T +43 664 4000 555

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











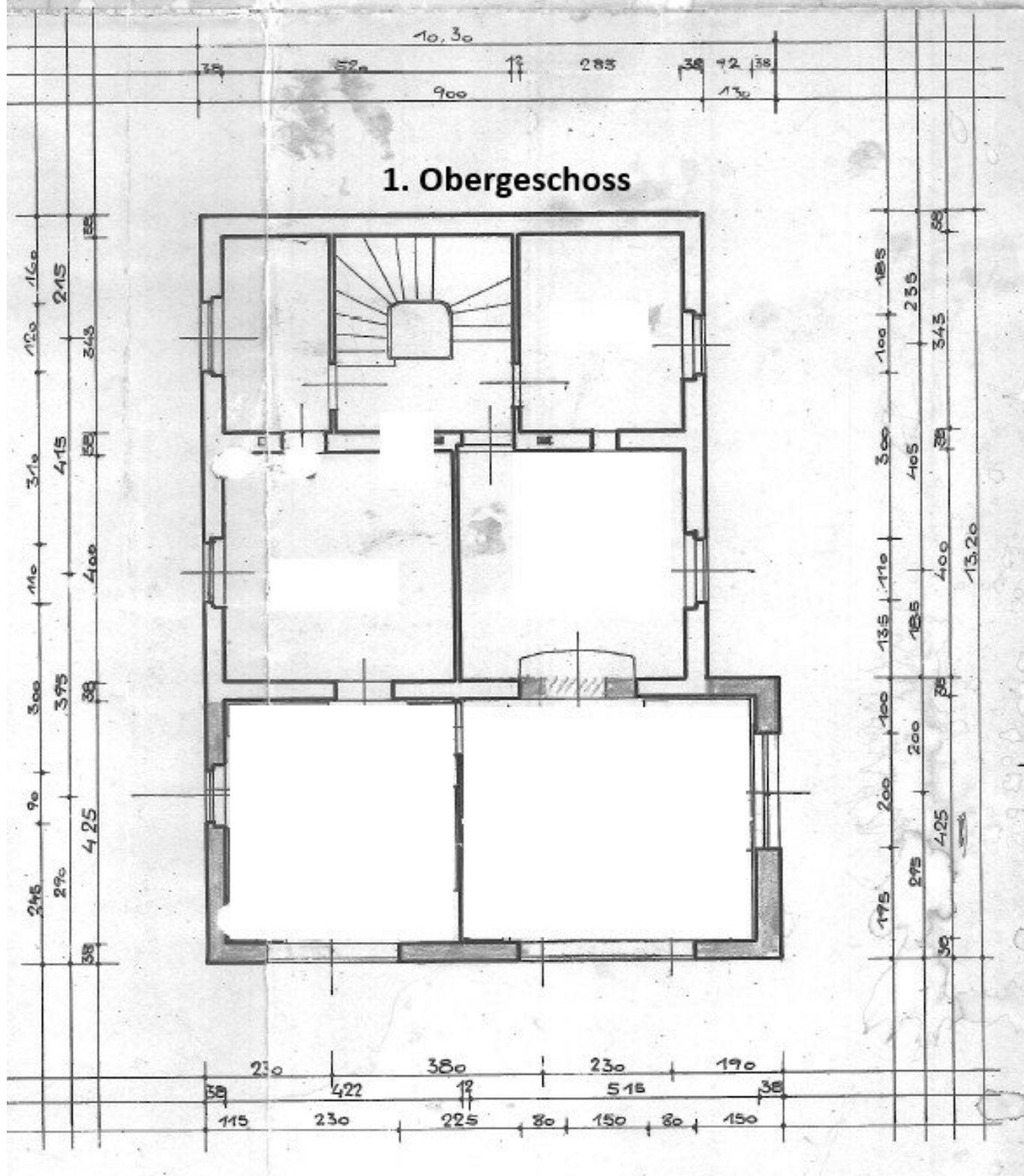


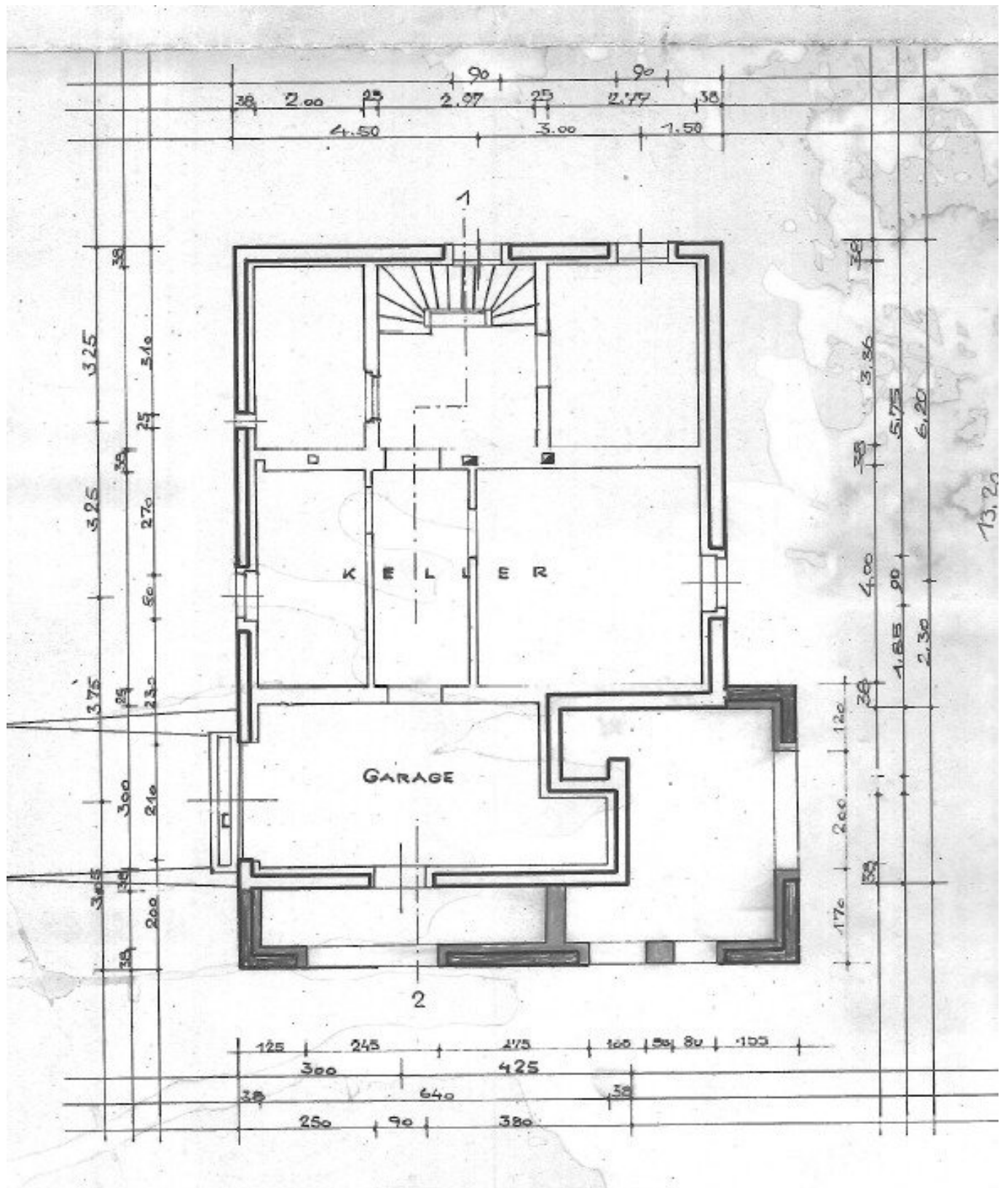


Beispielfoto nach Sanierung



# 1. Obergeschoss





## Objektbeschreibung

Dieses charaktvolle Wohnhaus aus dem Jahr 1951, erweitert im Jahr 1964, befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnsiedlung in begehrter Lage von Linz.

Bereits auf den ersten Blick überzeugt die Liegenschaft durch ihren klassischen Baustil mit Satteldach, die solide Bauweise sowie das großzügige Grundstück mit viel Grünfläche. Das Haus steht auf einem ca. 607 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine gesamte **Wohnfläche von rund 235 m<sup>2</sup>**, verteilt auf drei Ebenen.

Die Immobilie besticht durch ihr enormes Potenzial: Während die Innenflächen modernisiert werden sollten, **wurden bereits wesentliche und kostenintensive Sanierungsmaßnahmen durchgeführt**. Dadurch bietet sich eine ideale Gelegenheit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, ohne sich um grundlegende Infrastruktur kümmern zu müssen.

## Raumaufteilung & Flächen

- **Erdgeschoss:** ca. 100 m<sup>2</sup>
- **1. Obergeschoss:** ca. 100 m<sup>2</sup>
- **2. Obergeschoss:** ca. 36 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse:** ca. 24 m<sup>2</sup> (erneuert) inkl. trockenem Abstellraum direkt an der Terrasse
- **Keller:** ca. 57 m<sup>2</sup>
- **Garage:** ca. 16 m<sup>2</sup>
- **Carport:** ca. 30 m<sup>2</sup>

Die großzügige Raumstruktur ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Einfamilienhaus über Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

## Außenbereich & Grundstück

Das Haus ist von einem liebevoll angelegten Garten umgeben, der viel Platz für Erholung, Spiel und individuelle Gestaltung bietet. Alte Bäume und gewachsene Strukturen schaffen eine angenehme Privatsphäre und verleihen der Liegenschaft einen besonderen Charme.

Highlight ist die attraktive Ecklage mit guter Besonnung sowie die ruhige Wohnstraße mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ein überdachtes Carport sowie eine Garage (inkl. E-Lade Vorrichtung) sorgen für ausreichend Stellplätze direkt am Grundstück.

## Zustand & durchgeführte Maßnahmen

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, jedoch renovierungsbedürftigen Zustand im Innenbereich. Besonders hervorzuheben sind jedoch **bereits durchgeführte, kostenintensive Erneuerungen:**

- **Dach:** erneuert ca. 2010
- **Dachterrasse:** vor ca. 10 Jahren modernisiert
- **Kanalanschluss:** neu hergestellt (2021)
- **Energieversorgung:** neuer Erdstromanschluss bis zum Verteiler
- **Heizung:** Anschluss an Fernwärme im Jahr 2023, Gasleitungen wurden bereits getrennt
- **Wasser:** eine neue Zuleitung wurde bereits ins Haus verlegt

Diese Maßnahmen reduzieren den zukünftigen Investitionsaufwand erheblich und schaffen eine solide Basis für eine Modernisierung nach individuellen Vorstellungen. Empfohlen wird eine Innensanierung von Leitungen und Oberflächen sowie die Erneuerung von Fenster und Türen.

## Verkehrsanbindung & Wegzeiten

Die Lage überzeugt insbesondere durch ihre sehr gute Verkehrsanbindung:

- **Bus-Haltestellen (fußläufig):** ca. 3–5 Minuten
  
- **Straßenbahn (z. B. Richtung Zentrum):** ca. 8–10 Minuten
  
- **Linz Hauptbahnhof:**
  - ca. 8 Minuten mit dem Auto
  
  - ca. 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln
  
  - ca. 20–25 Minuten mit dem Fahrrad
  
- **Linz Stadtzentrum (Landstraße):**
  - ca. 10 Minuten mit dem Auto
  
  - ca. 15 Minuten öffentlich
  
- **Autobahnanschluss A7 (Mühlkreisautobahn):**

- ca. 5–7 Minuten Fahrzeit

- **Flughafen Flughafen Linz:**

- ca. 15–20 Minuten mit dem Auto

Diese hervorragende Erreichbarkeit macht die Liegenschaft besonders attraktiv für Pendler sowie für alle, die die Nähe zur Stadt mit ruhigem Wohnen verbinden möchten.

## **Besonderheiten auf einen Blick**

- Großzügiges Grundstück (607 m<sup>2</sup>)
- Solide Bauweise mit viel Entwicklungspotenzial
- Bereits durchgeführte, kostenintensive Sanierungen
- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Garage + Carport
- Große Dachterrasse
- Ideal für Familien oder Mehrgenerationen

Diese Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein Haus mit Substanz und Charakter in

einer attraktiven Lage von Linz zu erwerben. Durch die bereits erfolgten Investitionen und die großzügige Struktur eignet sich das Objekt ideal für Käufer, die ein individuelles Zuhause mit Wertsteigerungspotenzial schaffen möchten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap