

**\*\*\*Arbeiten und Wohnen vereint - Toplage in Linz\*\*\***



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3849/494**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	310,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Lehner**

REMAX Expert  
Kollegiumgasse 5









## Objektbeschreibung

### \*\*\*Arbeiten und Wohnen vereint - Toplage in Linz\*\*\*

Dieses gepflegte Wohn- und Betriebsobjekt befindet sich in Linz und wurde im Zuge einer umfassenden Renovierung und Erweiterung zwischen 2015 und 2016 auf modernen Stand gebracht. Es vereint großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Unternehmer, die Arbeiten und Wohnen kombinieren möchten.

Das Wohnhaus mit einer Fläche von ca. 170 m<sup>2</sup> bietet eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen, ergänzt durch einen liebevoll gestalteten Garten mit beheiztem Salzwasserpool, Dusche, Wintergarten sowie großzügigen Terrassenflächen. Ein separates Betriebsgebäude mit ca. 140 m<sup>2</sup> eröffnet zusätzliche Perspektiven.

#### **HARDFACTS:**

- Grundstücksfläche: ca. 670 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 170 m<sup>2</sup>
- Betriebsgebäude: ca. 140 m<sup>2</sup>
- 4,5 Zimmer
- voll möbliert inkl. Küche & E-Geräte
- beheizter Salzwasserpool mit Wärmepumpe
- idyllischer Garten mit Gemüsegarten, Dusche & Markise
- Wintergarten
- Fußbodenheizung
- drei Klimageräte
- Carport, Garage mit Starkstromanschluss & weitere Stellplätze

- Zufahrt für PKW & LKW problemlos
- MB-Widmung (eingeschränkt gemischtes Baugebiet)
- Zentrumsnähe & sehr gute Verkehrsanbindung

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

*Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.*

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.*

*Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.*

*Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.*

*Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap