

## Stilvolle Villa mit künstlerischem Charme in zentraler Lage am Froschberg

**VKB**  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 5120**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	785.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

28.260,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



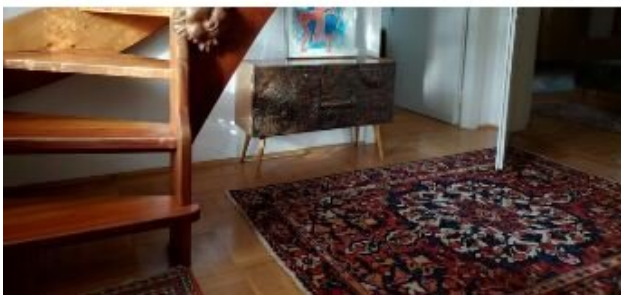
### **Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

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





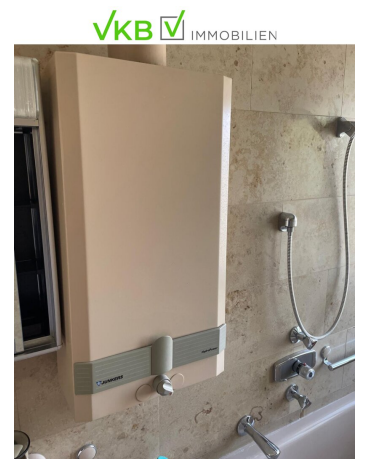




Siedlung Niederreithstraße  
Entwurf: Arch. Prof. Jul. Schulte. Ausführung: Josef Ertl  
Erbaut im Jahre 1926/1927











## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Haus mit einer Baubewilligung aus den 1920er- Jahren vereint historische Substanz mit künstlerischem Flair und architektonischer Raffinesse. Entworfen von dem renommierten Architekten Herrn Schulte, erzählt die Immobilie ihre ganz eigene Geschichte.

Die Eigentümer haben das Haus mit Kunstwerken des Künstlers Max Stockenhuber mit viel Liebe zum Detail ausgestattet. Jeder Raum trägt eine individuelle Handschrift und schafft dadurch eine besondere, inspirierende Wohnatmosphäre.

Das Haus erstreckt sich über ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf insgesamt drei Stockwerken sowie einen vollständig unterkellerten Bereich mit ca. 68 m<sup>2</sup>.

Dieses außergewöhnliche Zusammenspiel aus Architektur und Kunst fand bereits mehrfach Beachtung in renommierten Architekturzeitschriften.

Das ehrwürdige Gebäude befindet sich in zentraler und dennoch angenehmer Lage – nur etwa fünf Gehminuten vom Linz Hauptbahnhof entfernt. Hier verbinden sich hervorragende Infrastruktur und urbanes Leben mit einem Wohngefühl voller Charakter.

Im Zuge von Modernisierungen wurden auf der Nordseite hochwertige, neuwertige Kastenfenster eingebaut, die den historischen Charme stilvoll bewahren und zugleich zeitgemäßen Wohnkomfort bieten. Baubewilligungspläne, die nicht mit der tatsächlichen Ausführung übereinstimmen, liegen vor.

Ergänzt wird die Immobilie durch eine großzügige Gartenfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Freiraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein Haus für Liebhaber von Architektur, Geschichte und Kunst – mit einer Ausstrahlung, die weit über das Gewöhnliche hinausgeht.

**Kaufpreis:** 785.000,00 €

**Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

**Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft

bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

**Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap