

**Ihr neues Zuhause in Linz: großzügig, sonnig –  
Südterrasse & Garten inklusive**



**Objektnummer: 5738/2870**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Wohnfläche:</b>	219,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Keller:</b>	118,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,50 €
<b>USt.:</b>	12,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nathalie Kapl

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

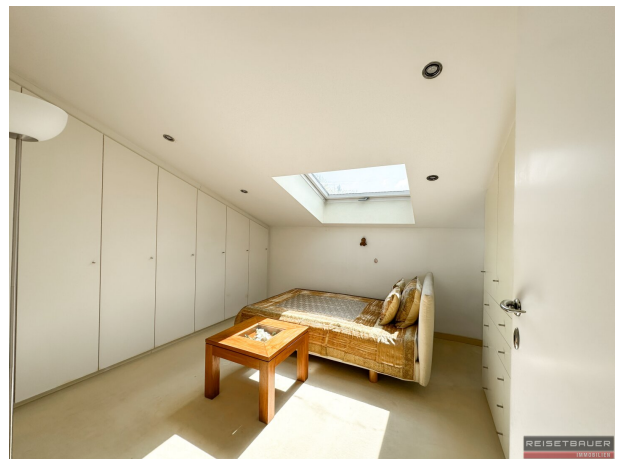
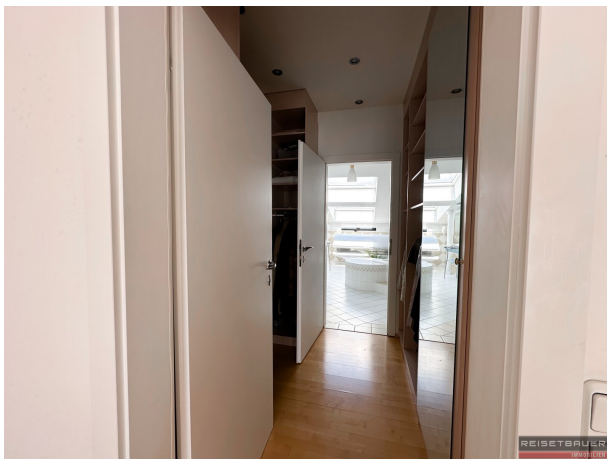
T +43 732 66 51 80  
H +43 664 461 54 45











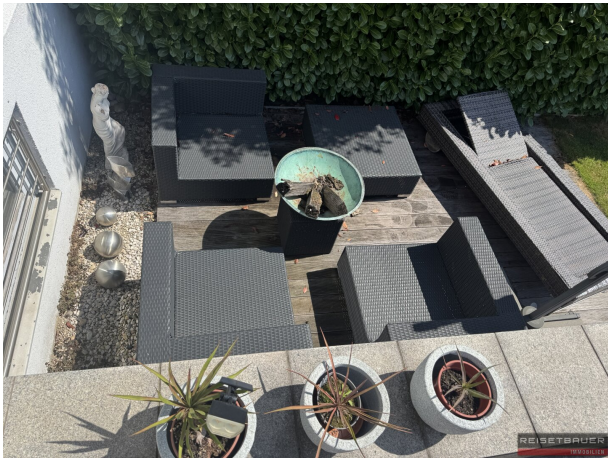










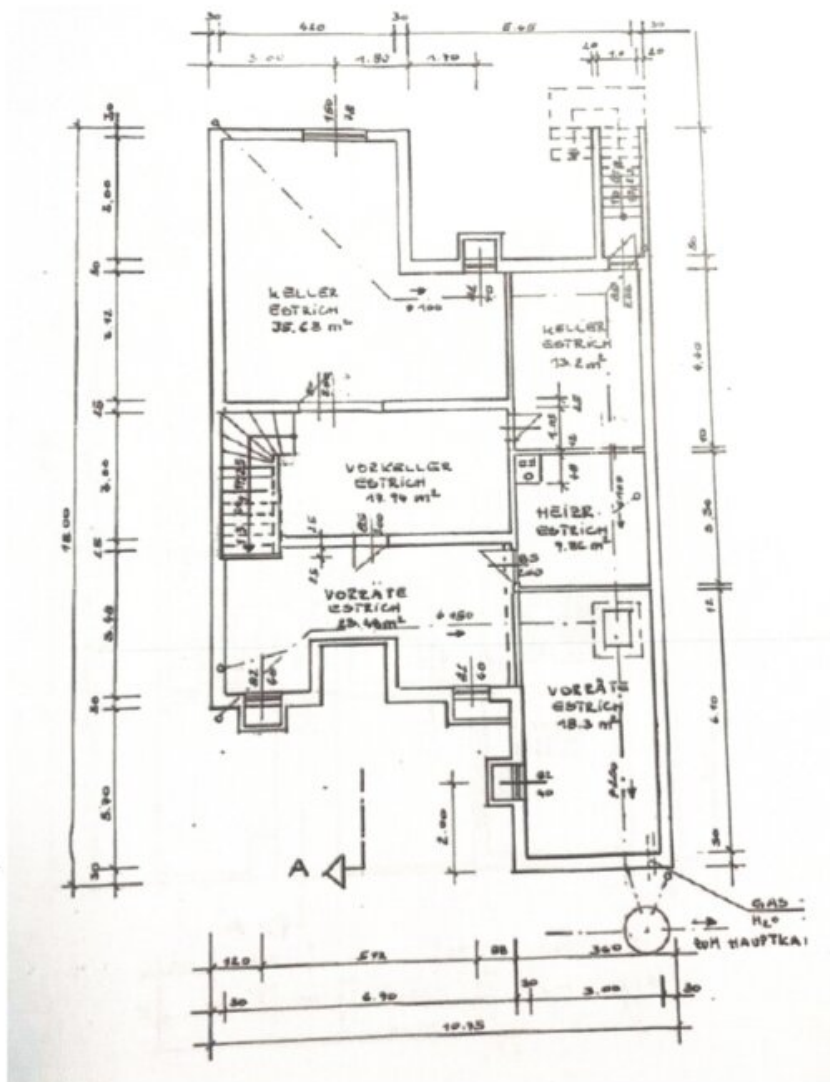




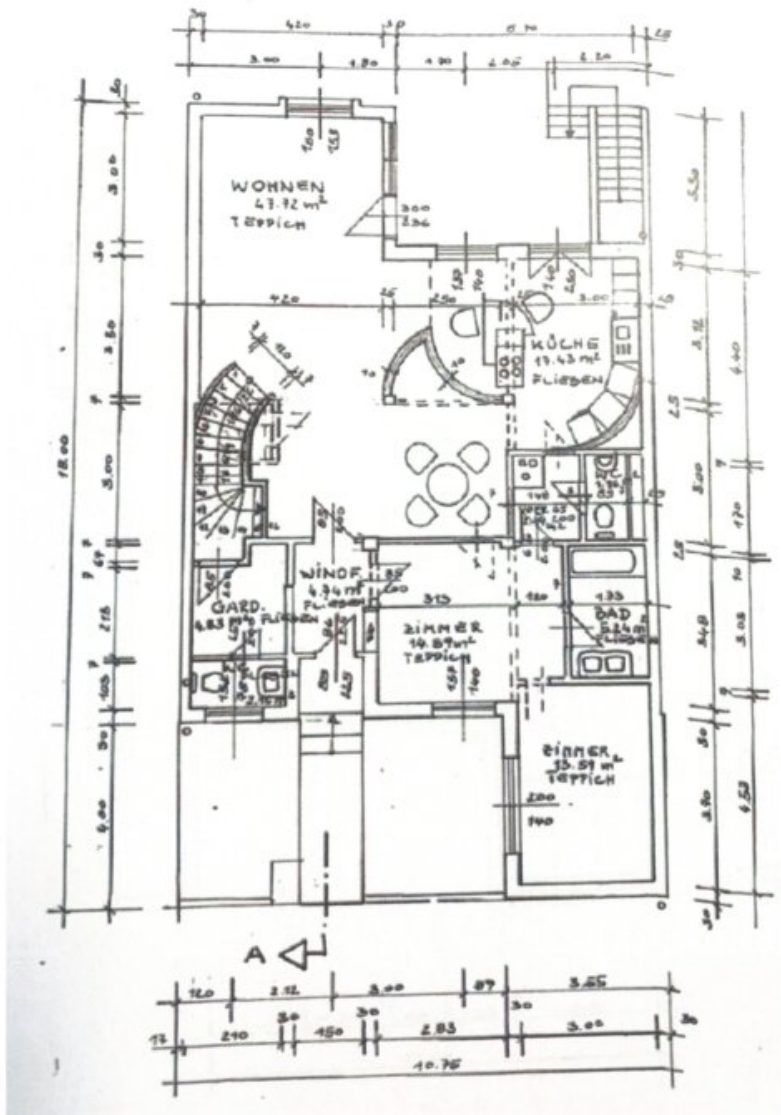
REISETBAUER  
IMMOBILIEN

## 6.4 Pläne

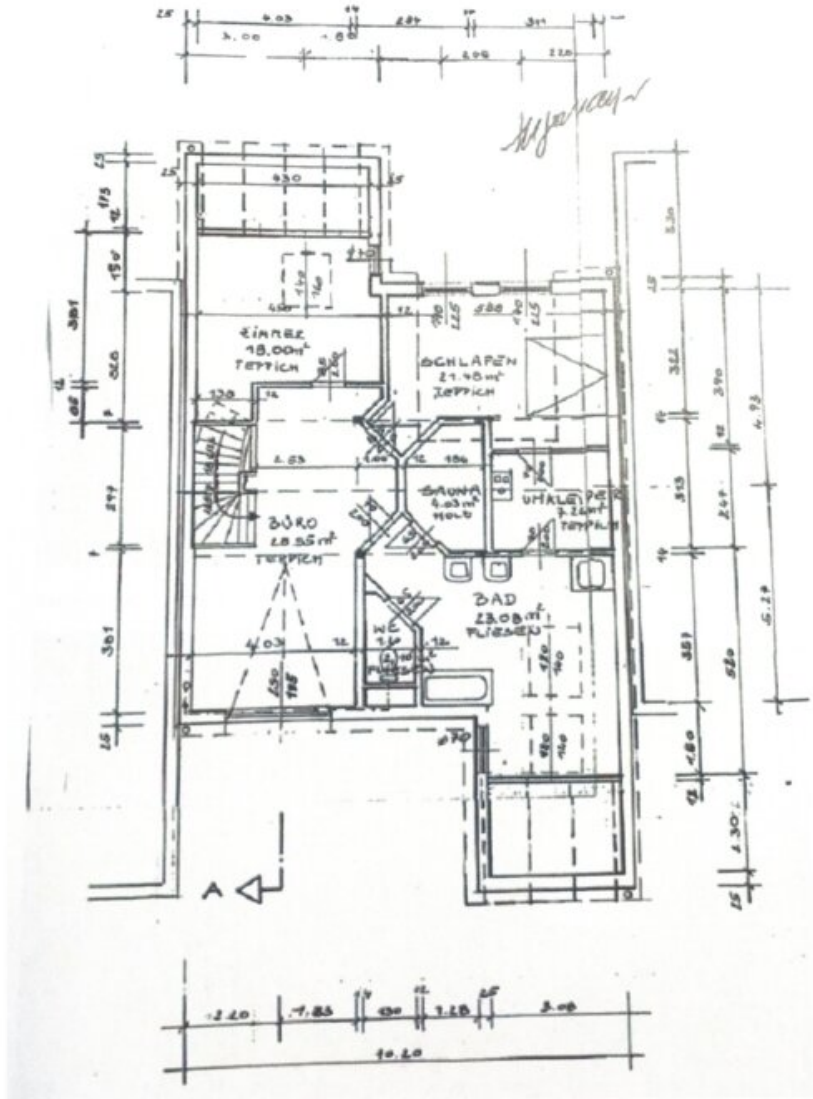
### Kellergeschoß



Erdgeschoß



Obergeschoß



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses äußerst gepflegte und großzügig gestaltete Reihenhaus in der Grüntalerstraße in Linz. Die Immobilie liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage und verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit der Nähe zur Stadt – ideal für Paare oder Familien, die beides schätzen.

Die Liegenschaft verfügt über eine Wohnfläche von rund 220 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Eine durchdachte Raumstruktur sowie lichtdurchflutete Wohnbereiche schaffen ein offenes und angenehmes Wohngefühl. Besonders hervorzuheben ist die südlich ausgerichtete Terrasse mit zwei Markisen, die gemeinsam mit dem liebevoll angelegten Garten zum Entspannen einlädt. Die Außenfläche bietet zudem ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, etwa die Errichtung eines Pools.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt und überzeugt mit einem weitläufigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der modernes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht und direkten Zugang zur Terrasse sowie zum Garten bietet. Zusätzlich eröffnet die vorhandene Raumaufteilung interessante Nutzungsperspektiven: Ein großzügiges Zimmer in Kombination mit Badezimmer und separatem WC eignet sich hervorragend zur Schaffung einer eigenständigen Wohneinheit – ideal für Angehörige, Gäste oder flexible Nutzungskonzepte. Ein weiteres WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsbereiche. Zwei gut proportionierte Zimmer sowie ein großzügiger Raum mit rund 29 m<sup>2</sup> – derzeit als Büro genutzt – bieten vielseitige Verwendungsmöglichkeiten, etwa als zusätzlicher Wohnbereich oder kreativer Arbeitsraum. Ein Badezimmer inklusive Sauna sorgt hier für zusätzlichen Komfort.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dadurch reichlich Stauraum sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Kellerräume sind verfliest und teilweise beheizbar, wodurch sich auch hier gut nutzbare Flächen ergeben.

1996: Entkernung des Bestandsgebäudes sowie Aufstockung und Errichtung eines neuen Daches

2006: Errichtung der Terrasse, des Gartenhauses sowie Neugestaltung des Eingangsbereichs

2016: Erneuerung der Fenster und der Eingangstüre sowie Sanierung von Badezimmer und WC im Erdgeschoss

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap