

Top Gelegenheit - Einfamilienhaus in St. Magdalena



Objektnummer: 488

Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haselgrabenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1931
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Keller:	50,00 m ²
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Pichler

SPERER Immobilien GmbH
Franz-Zola-Straße 3
4600 Wels

T +43 7242 306030
H +43 676 4630535

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:500
 links unten: 71501 355555
 rechts oben: 71635 355546
 MGI_Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 v.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 13.05.2026
 Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



Objektbeschreibung

Lage – Wohnen in gefragter Toplage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Linz St. Magdalena, einer der beliebtesten Wohnlagen im Linzer Norden. Die Umgebung überzeugt durch ihre ruhige, grüne Wohnqualität bei gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur: öffentliche Verkehrsanbindung, Nahversorger, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur ergänzen die hohe Lebensqualität. Die Kombination aus Stadtnähe und Wohnruhe macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Eigennutzer.

Eckdaten der Liegenschaft

Baujahr: ca. 1931/32

Grundstück: ca. 415 m², eben und gut geschnitten

Widmung: Bauland Wohngebiet (W)

Bebauungsplan vorhanden

Wohnfläche: ca. 92 m²

Kellerfläche: ca. 50 m²

Heizung: Gasheizung

Anschlüsse: Kanal und Wasser vorhanden

Raumaufteilung

Erdgeschoss: Eingangsbereich/Vorzimmer, Küche mit Esszimmer, Wohnzimmer, Zimmer, WC

Dachgeschoss: Vorzimmer, 2 Schlafzimmer

Keller: Vorräum, Badezimmer, Kellerräume mit Haustechnik (Heizung, Wasser, Gas- u. Wasseranschluss,...)

Zustand & Entwicklungspotenzial

Das Haus ist sofort bewohnbar und bietet eine solide Basis, befindet sich jedoch in einem altersbedingten Modernisierungs- und Sanierungszustand, wodurch die Restnutzungsdauer begrenzt ist.

Das ebene Grundstück mit vorhandenem Bebauungsplan bietet sehr gute Möglichkeiten und spricht sowohl Eigennutzer als auch Projektentwickler an. Dadurch ergibt sich ein attraktives Potenzial für eine nachhaltige Wertsteigerung der Liegenschaft.

Zusammenfassung

Attraktive Liegenschaft in begehrter Lage von Linz St. Magdalena mit hervorragender Infrastruktur, solidem Grundstück und großem Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ideal für alle, die sich ihren Wohntraum in einer der gefragtesten Wohngegenden von Linz verwirklichen möchten.

Für weitere Informationen, Pläne oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

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 <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.250m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap