

Charmantes Haus mit großem Potenzial in begehrter Lage nahe Schloss Ebelsberg



Objektnummer: 5950/4531

Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	1945
Nutzfläche:	850,00 m ²
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Girking akad.IM

Thomas Girking Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

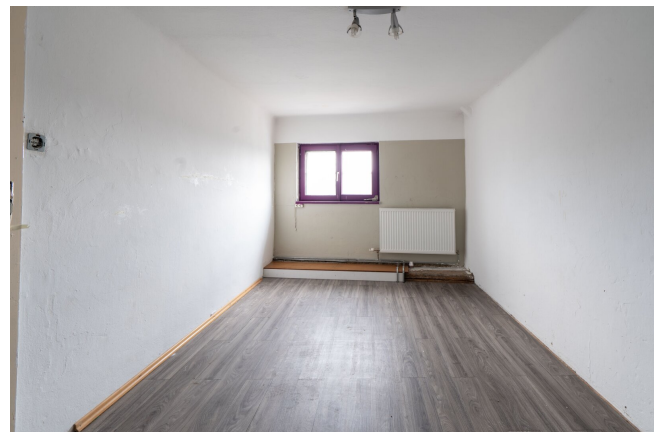
T +43 732 77 52 00
H +43 664 386 26 80

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





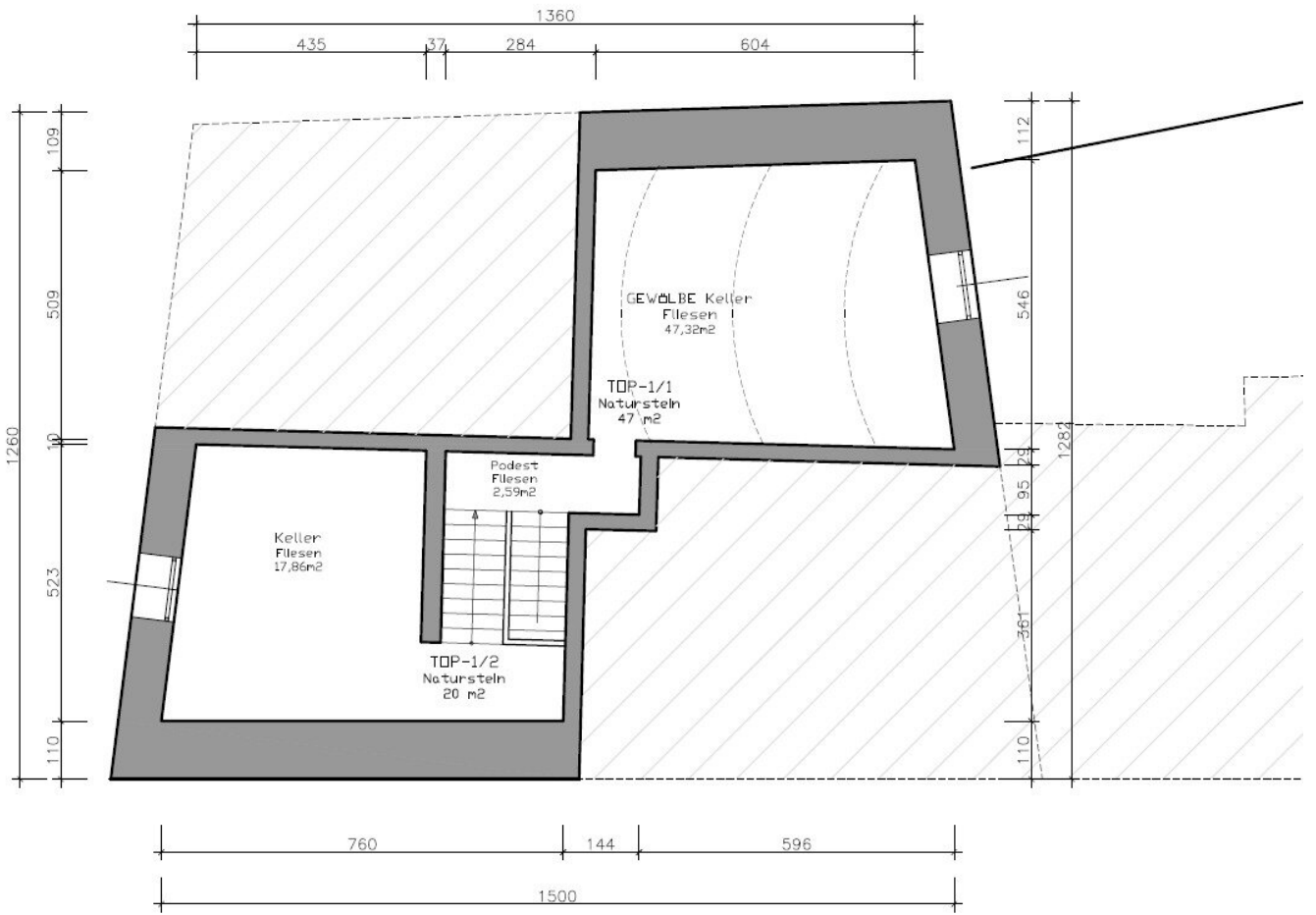


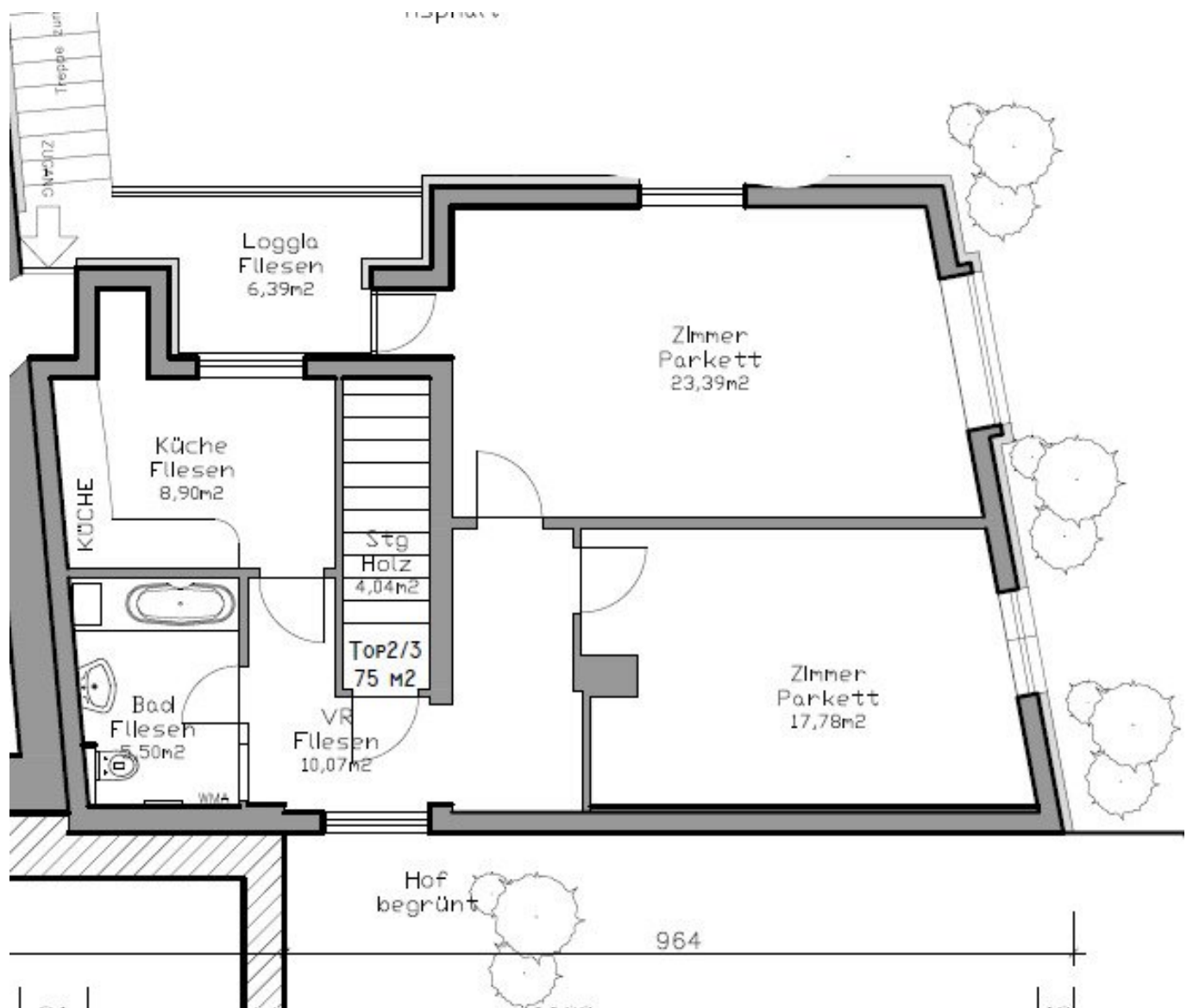


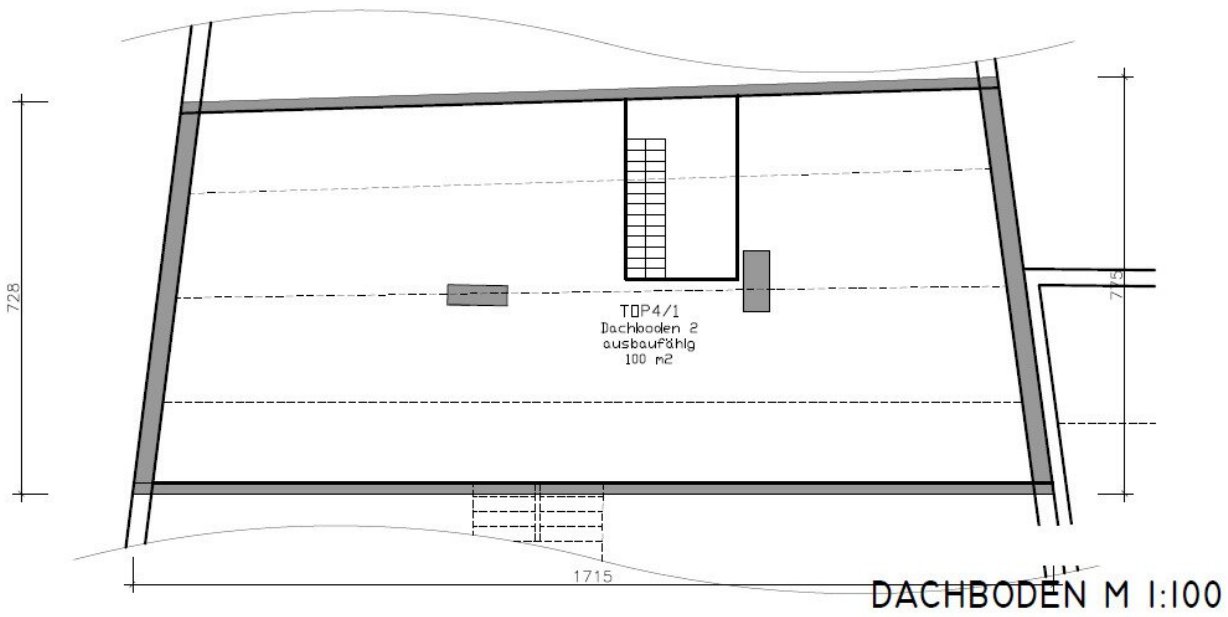








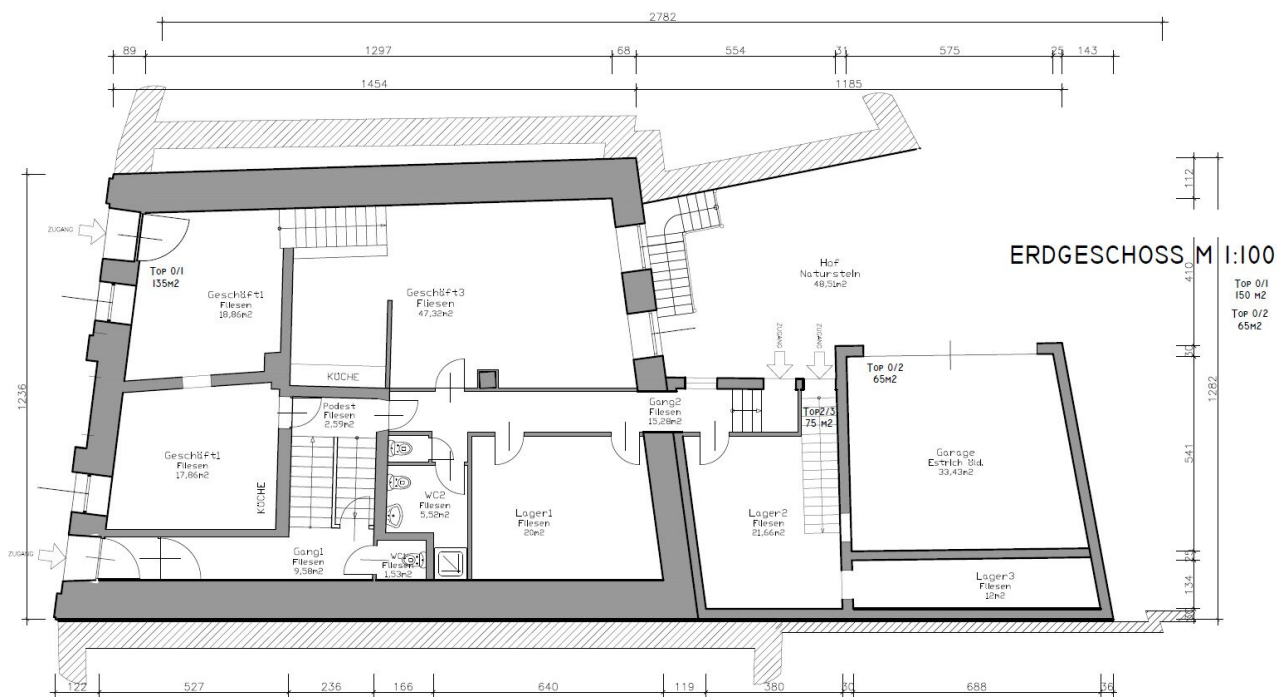


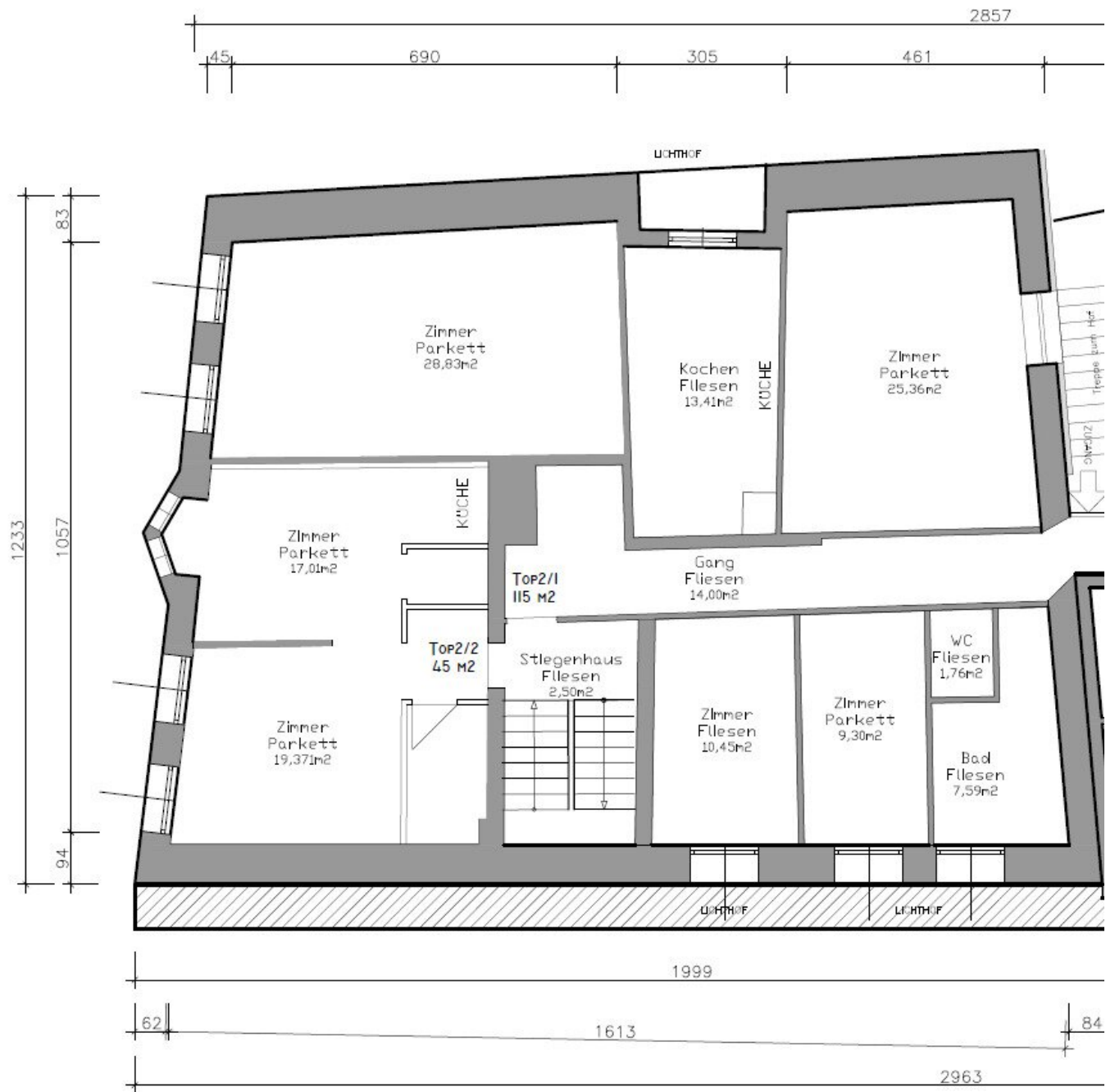


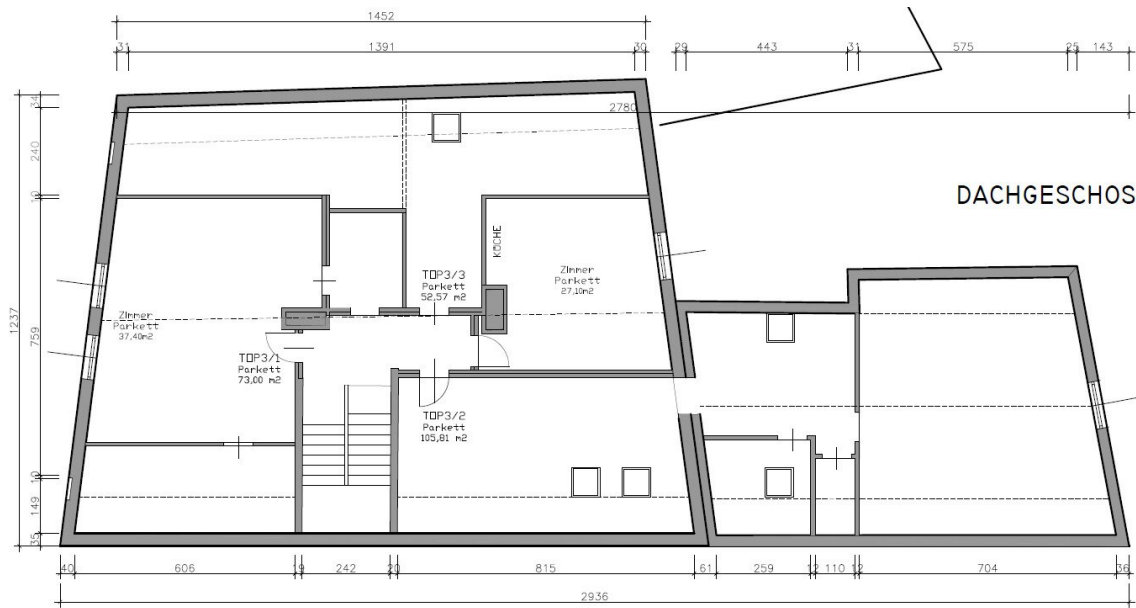
TOP4/1
Dachboden
ausbaufähig
100 m²



SÜDWESTANSICHT

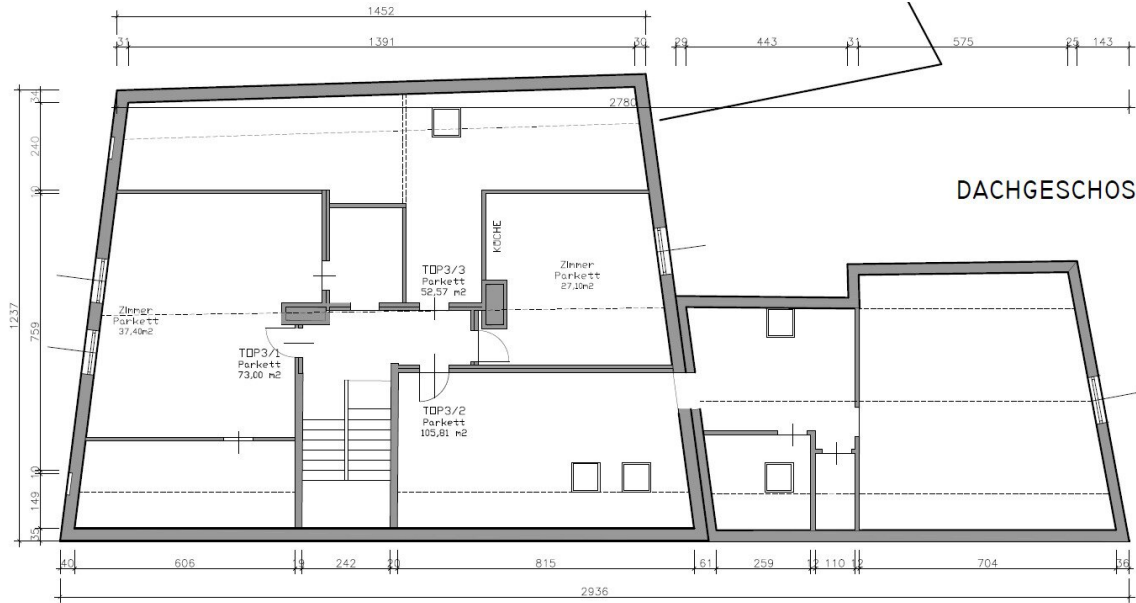






DACHGESCHOSS M 1:100

- TOP3/1
Parkett
55 m²
- TOP3/2
Parkett
78 m²
- TOP3/3
Parkett
50 m²



Objektbeschreibung

Charmantes Haus mit großem Potenzial in begehrter Lage nahe Schloss Ebelsberg

Dieses vielseitige Wohn- und Gewerbeobjekt bietet großzügige Flächen, eine solide Bausubstanz und laufend durchgeführte Sanierungen, die es sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant machen. Das Hauptgebäude wurde ursprünglich um 1940 errichtet und seither mehrfach erweitert und modernisiert. Es verfügt über Stahlbetondecken, einen Kaminanschluss sowie einen bewilligten Brunnen im Keller. Eine umfassende Generalsanierung erfolgte 1985, weitere Teilsanierungen zwischen 2000 und 2005 umfassten den Einbau einer neuen Heizungsanlage, die Erneuerung der Elektroinstallationen inklusive Verteilerkasten, sowie die Sanierung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss und der Wohnung im 2. Obergeschoss. Die Hoffassade wurde 2015 instand gesetzt.

Der hofseitige Zubau wurde ca. 1975 errichtet und 2017 generalsaniert. Dabei wurden unter anderem neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung eingebaut. Die Beheizung des gesamten Objekts erfolgt über eine Kombination aus Erdgas und Fernwärme – eine effiziente und moderne Lösung. Im Innenhof stehen zwei Garagenplätze sowie ein zusätzlicher Abstellplatz zur Verfügung.

Raumaufteilung

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 850 m² und verteilt sich wie folgt: Kellergeschoss: ca. 50 m² - Erdgeschoss: ca. 220 m² - 1.Obergeschoss: ca. 50 m² - 2.Obergeschoss: ca. 220 m² - Dachgeschoss: ca. 220 m² - Dachfläche (ausbaufähig): ca. 100 m²

Lage

Die Liegenschaft punktet mit einer hervorragenden Lage und Infrastruktur: Direkt gegenüber dem Gebäude befinden sich Haltestellen für Bus und Straßenbahn, wodurch eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet ist. Eine Kurzparkzone vor dem Haus erleichtert die Erreichbarkeit zusätzlich. Ein besonderes Highlight ist die direkte angrenzende Lage des hinteren Grundstücksteils an das Naherholungsgebiet Ebelsberger Schlossberg – ein wertvoller Grünraum, der sowohl für Wohn- als auch Gewerbenutzung einen hohen Freizeitwert bietet.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME,ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir daraufhin , dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden . Irrtümer , Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos , lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap