Charmantes Haus mit großem Potenzial in begehrter Lage nahe Schloss Ebelsberg



Objektnummer: 5950/4530

Eine Immobilie von Girkinger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	1945
Nutzfläche:	850,00 m²
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Girkinger akad.IM

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

T +43 732 77 52 00 12
H +43 664 386 26 80

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


Coiffeur Feischl
Coiffeur Feischl































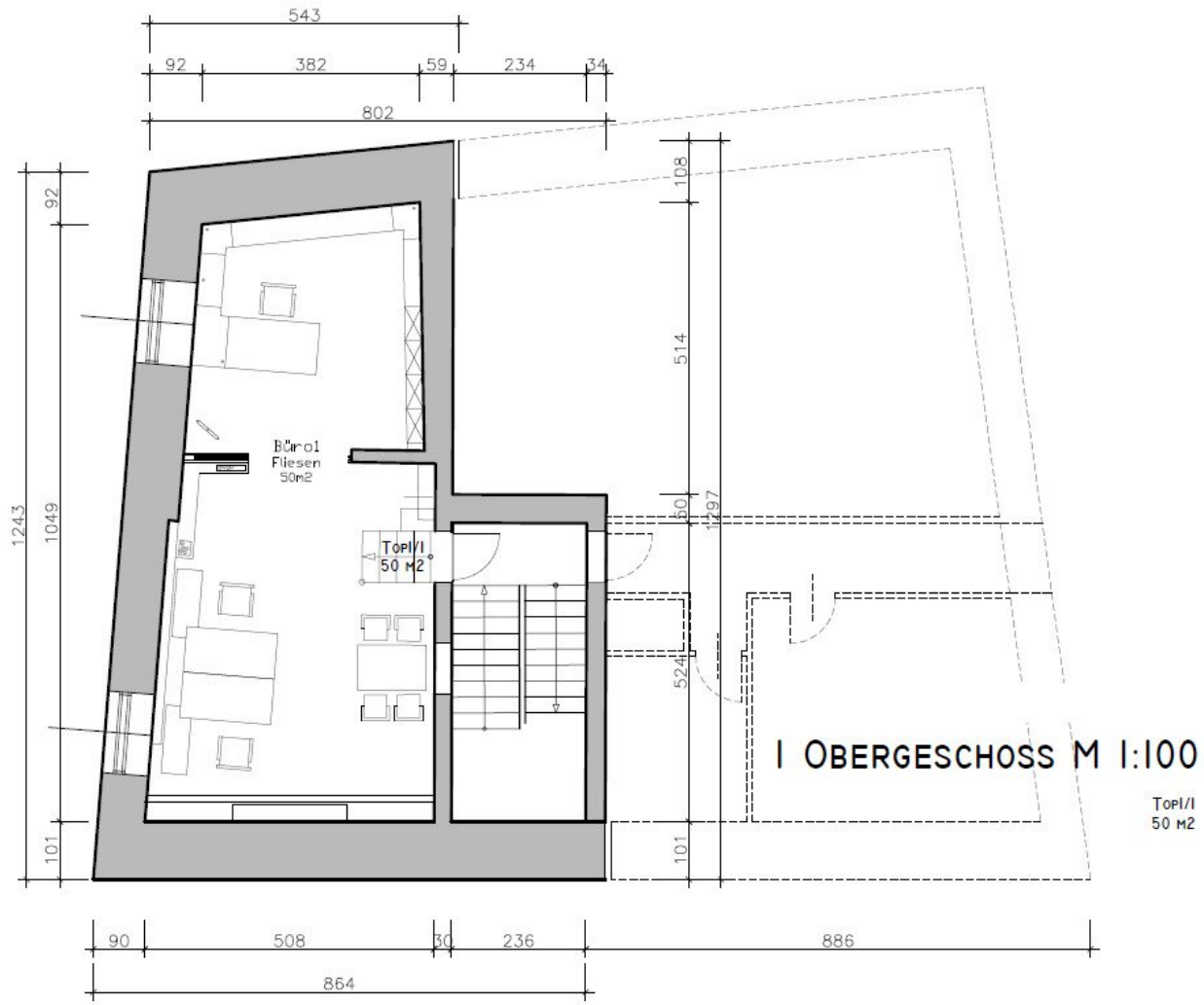


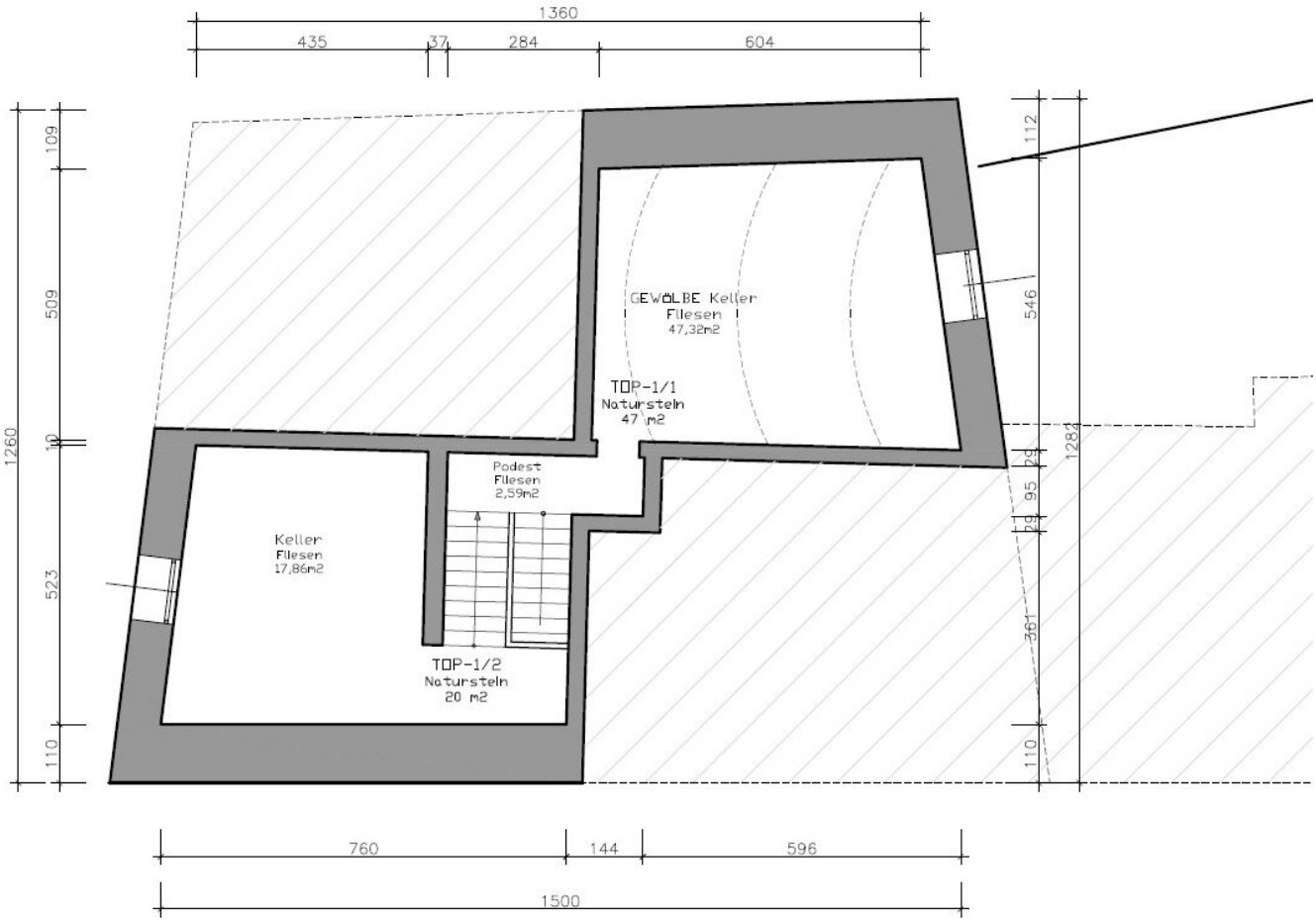


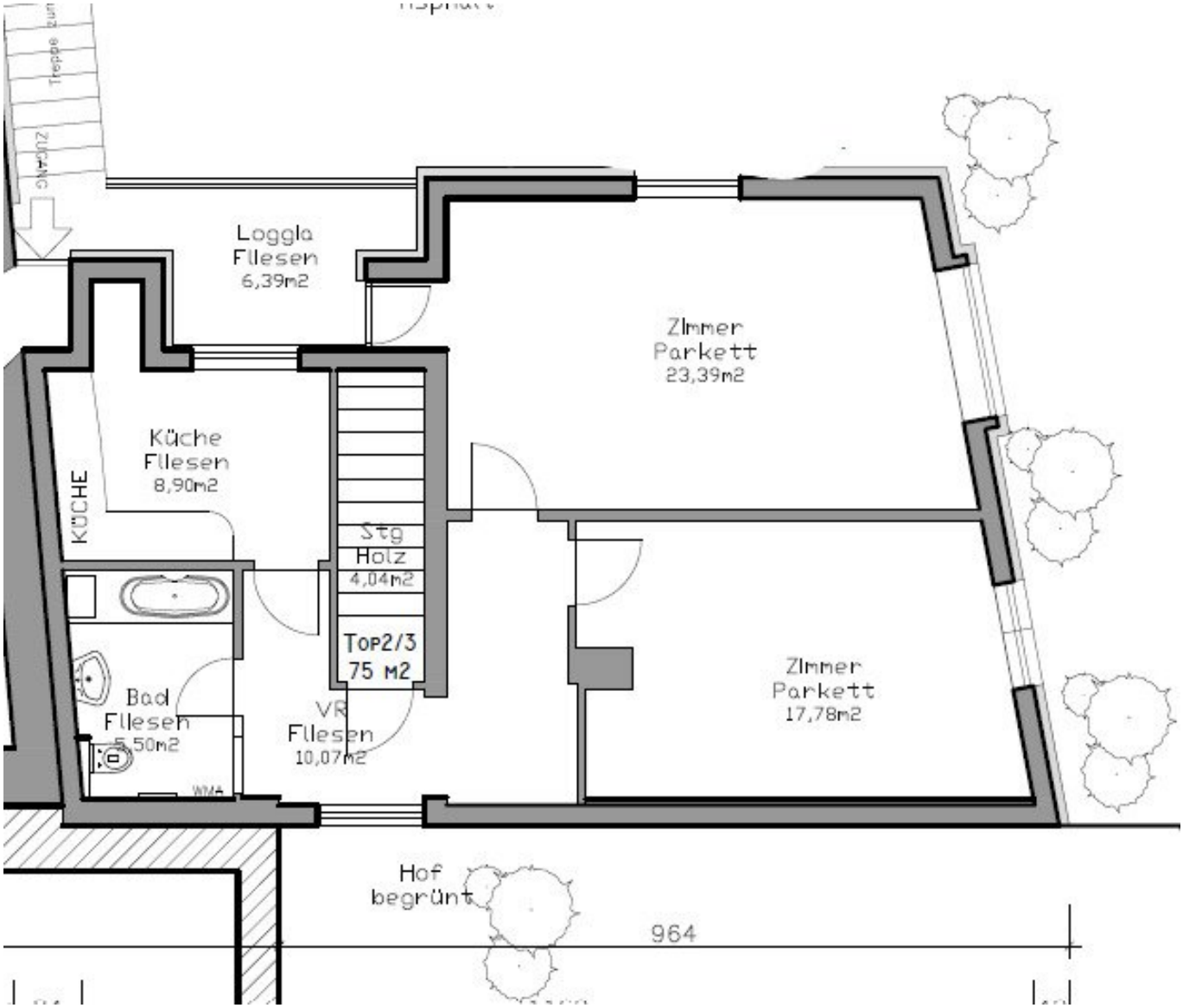


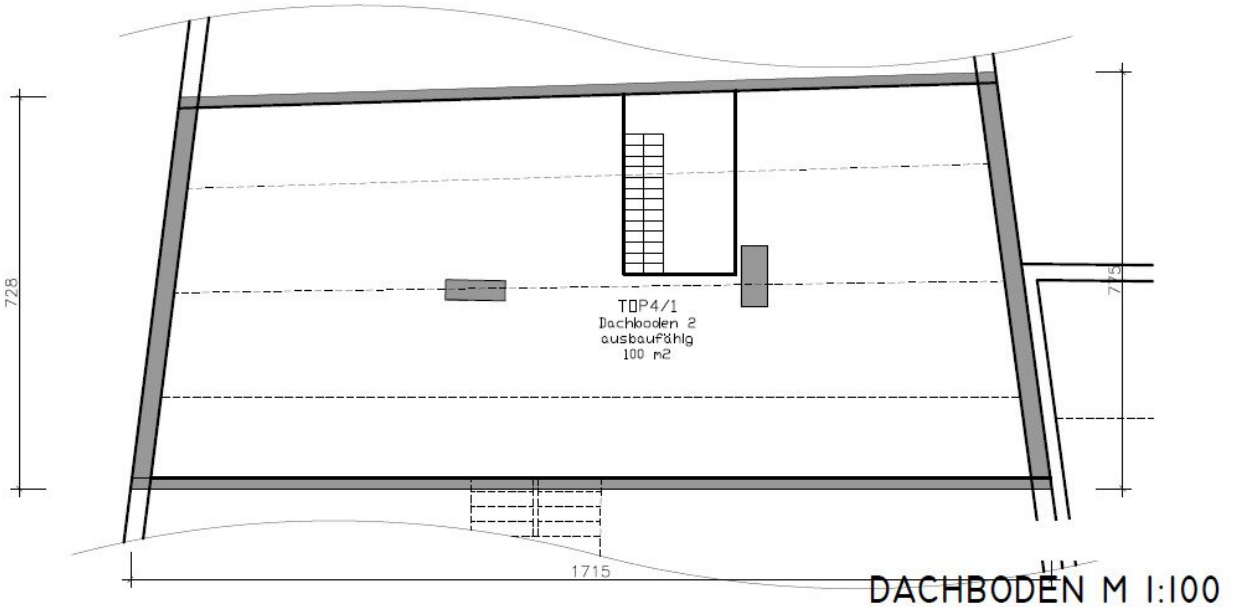





543
92
382
59
234
34
802
92
108
514
1243
1049
Büro1
Fliesen
50m2
TopI/1
50 m2
60
1197
524
101
101
90
508
30
236
886
864
I Obergeschoss M 1:100
TopI/1
50 m2


1360
435
37
284
604
109
509
10
523
110
1260
112
546
95
381
110
1284
GEWÖLBE Keller
Fliesen
47,32m2
TOP-1/1
Natursteln
47 m2
Podest
Fliesen
2,59m2
Keller
Fliesen
17,86m2
TOP-1/2
Natursteln
20 m2
760
144
596
1500


Treppe zum
Zugang
Loggia
Fliesen
6,39m2
Zimmer
Parkett
23,39m2
Küche
Fliesen
8,90m2
KÜCHE
Stg
Holz
4,04m2
Top2/3
75 m2
Bad
Fliesen
5,50m2
WM
VR
Fliesen
10,07m2
Zimmer
Parkett
17,78m2
Hof
begrünt
964

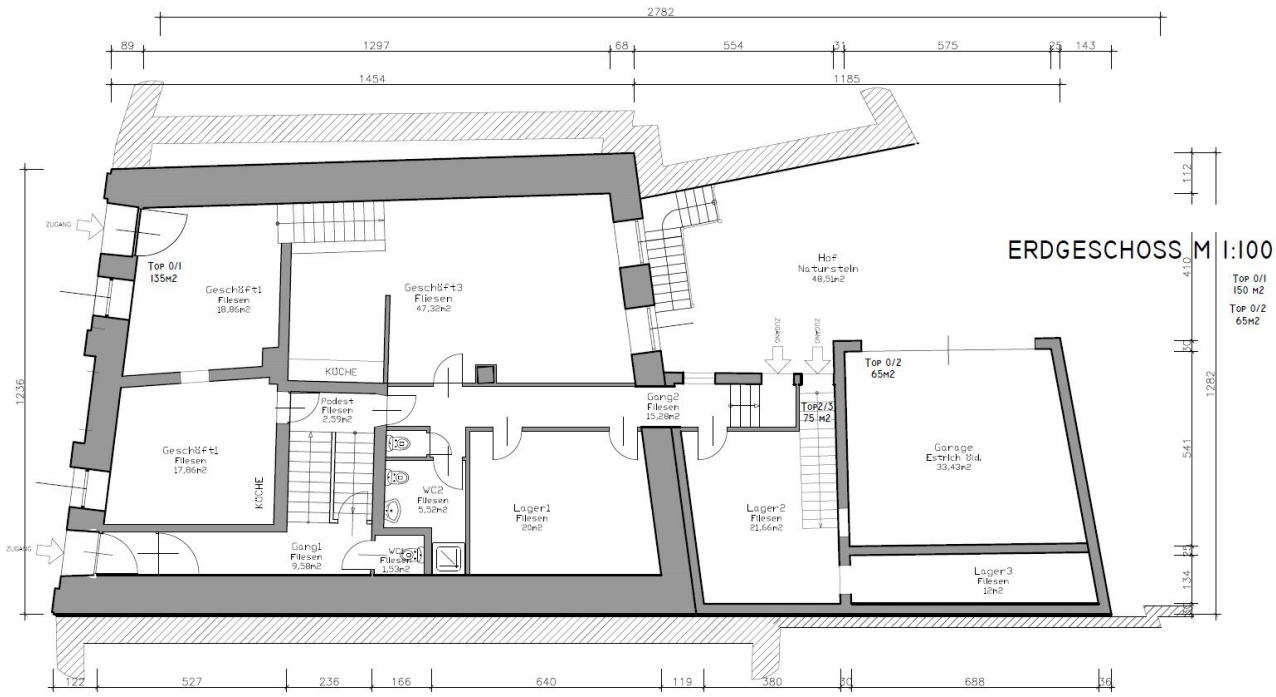


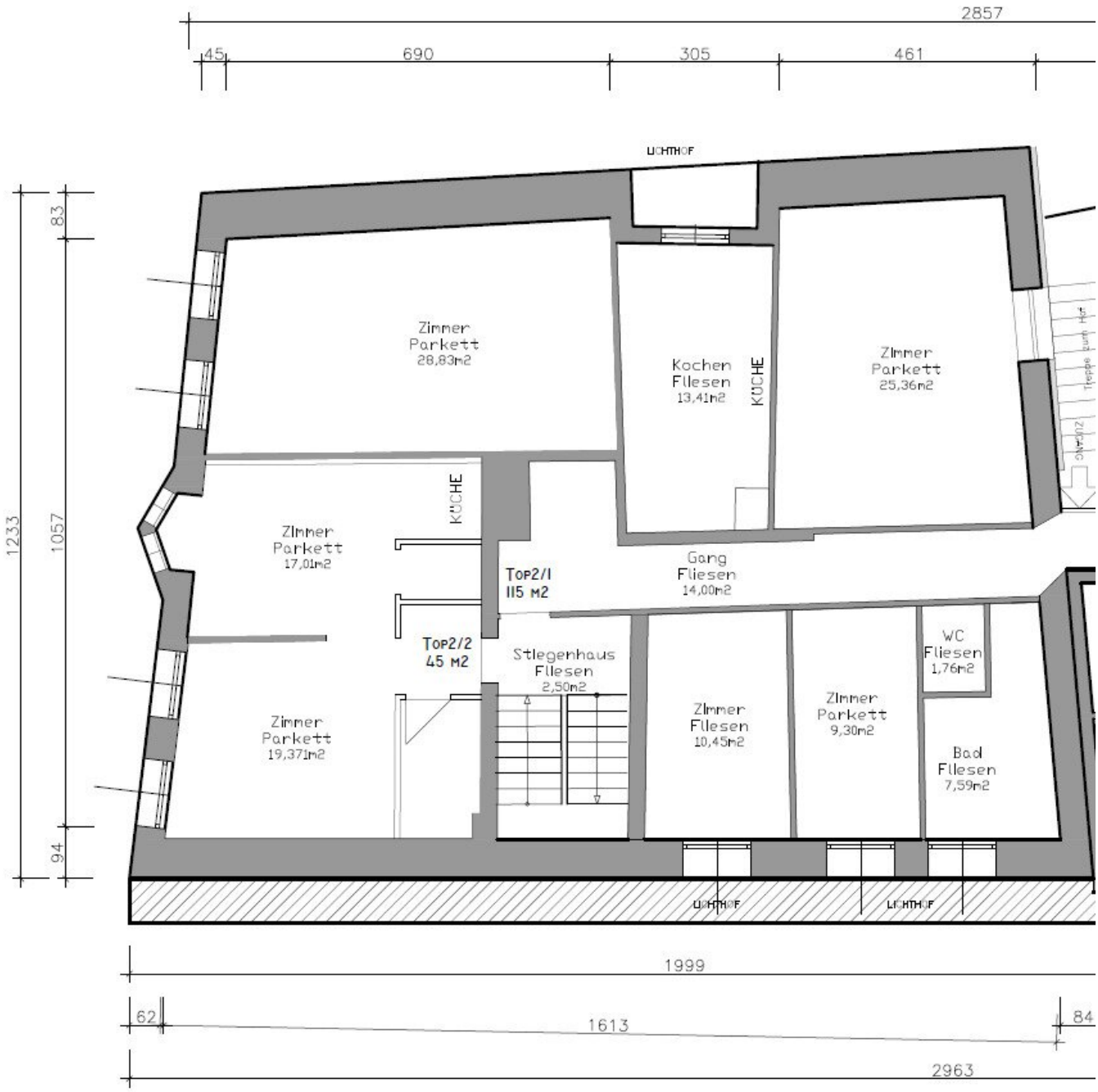
DACHBODEN M 1:100

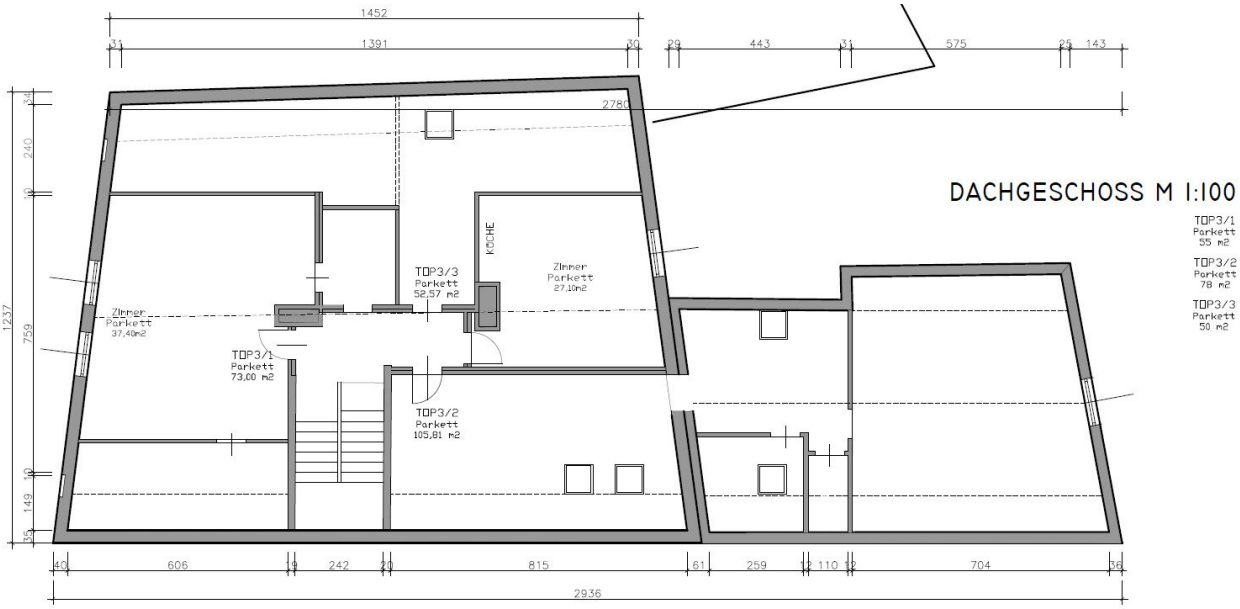
TOP4/1
Dachboden
ausbauf&hlg
100 m2



SÜDWESTANSICHT


ERDGESCHOSS M 1:100
Top 0/1
150 m2
Top 0/2
65m2
Top 0/1
135m2
Geschäft1
Fliesen
18,86m2
Geschäft3
Fliesen
47,32m2
KÜCHE
Hof
Natursteln
48,51m2
Top 0/2
65m2
Podest
Fliesen
2,59m2
Gang2
Fliesen
15,28m2
Top2/3
75 m2
Geschäft1
Fliesen
17,86m2
KÜCHE
WC2
Fliesen
5,52m2
Lager1
Fliesen
20m2
Lager2
Fliesen
21,66m2
Garage
Estrich Bd.
33,43m2
Gang1
Fliesen
9,58m2
WC1
Fliesen
1,53m2
Lager3
Fliesen
12m2
ZUGANG
ZUGANG
2782
89
1297
68
554
31
575
25
143
1454
1185
112
410
1282
541
134
1236
122
527
236
166
640
119
380
30
688
36


2857
45
690
305
461
LICHTHOF
83
1233
1057
94
Zimmer
Parkett
28,83m2
Kochen
Fliesen
13,41m2
KÜCHE
Zimmer
Parkett
25,36m2
Zimmer
Parkett
17,01m2
KÜCHE
TOP2/1
115 m2
Gang
Fliesen
14,00m2
TOP2/2
45 m2
Stiegenhaus
Fliesen
2,50m2
WC
Fliesen
1,76m2
Zimmer
Parkett
19,37m2
Zimmer
Fliesen
10,45m2
Zimmer
Parkett
9,30m2
Bad
Fliesen
7,59m2
LICHTHOF
LICHTHOF
1999
62
1613
84
2963



DACHGESCHOSS M 1:100

TOP3/1
Parkett
55 m2

TOP3/2
Parkett
78 m2

TOP3/3
Parkett
50 m2

Objektbeschreibung

Jetzt Besichtigungstermin buchen!

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
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.