

ARZTVILLA MIT POOL IN TRAUMLAGE * JUWEL IM DORNRÖSCHENSCHLAF



Objektnummer: 146248

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	327,54 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.432,00 m ²
Keller:	138,38 m ²
Heizwärmebedarf:	F 195,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Betriebskosten:	480,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilienkanzlei 1MMO GmbH & Co KG

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Heiligenstädter Lände 29/2
1190 Wien

H +43 660.2020410

Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.

gungstermin zur























































BRENTOMAT - Ein Symbol für Qualität und Fortschritt

Filtern Betrieb Filtern Störung Heizung Betrieb

Badewassertemperatur

Uhr - Aus - Hand

Filtern entsperren

Tägliche Filterlaufzeit

Filterelektronik Type: KI III-380 Volt 10 Amp

In diesem Schaltkasten befinden sich Vorsicherungen. Vor dem Öffnen - FI-Schutzschalter - ausschalten.

The image shows the internal wiring of the BRENTOMAT control unit. It features a complex arrangement of electrical components, including a circuit breaker, a fuse, and various wires connected to terminals. The unit is housed in a clear plastic enclosure, and the wiring is organized and secured with a yellow padlock.



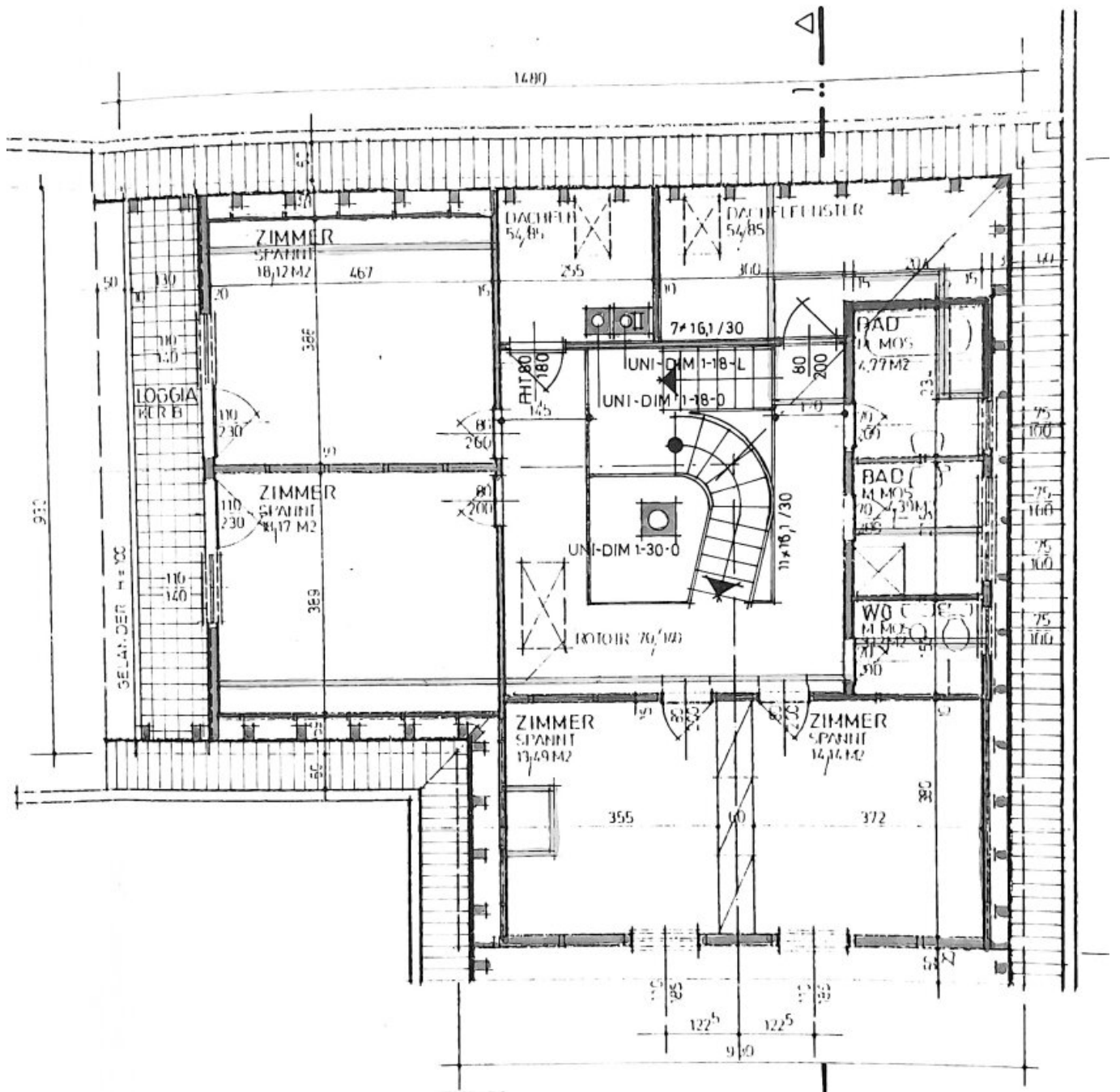




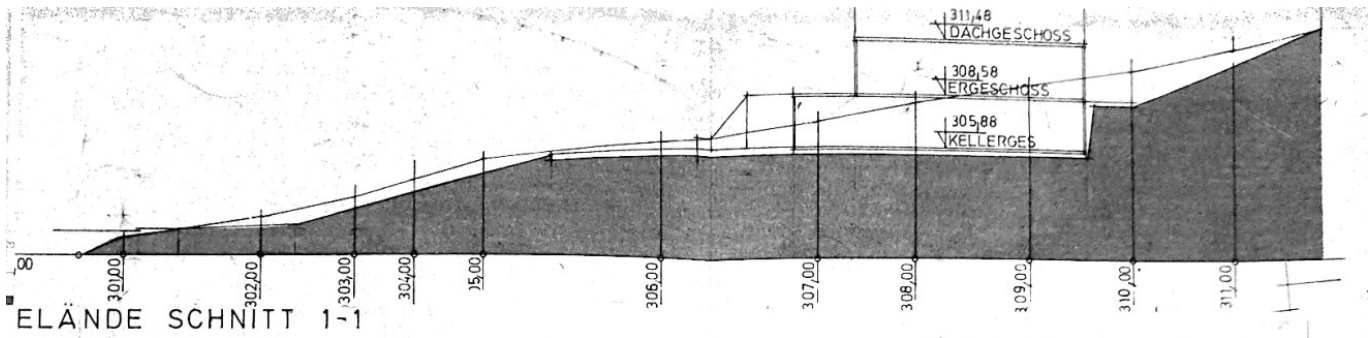




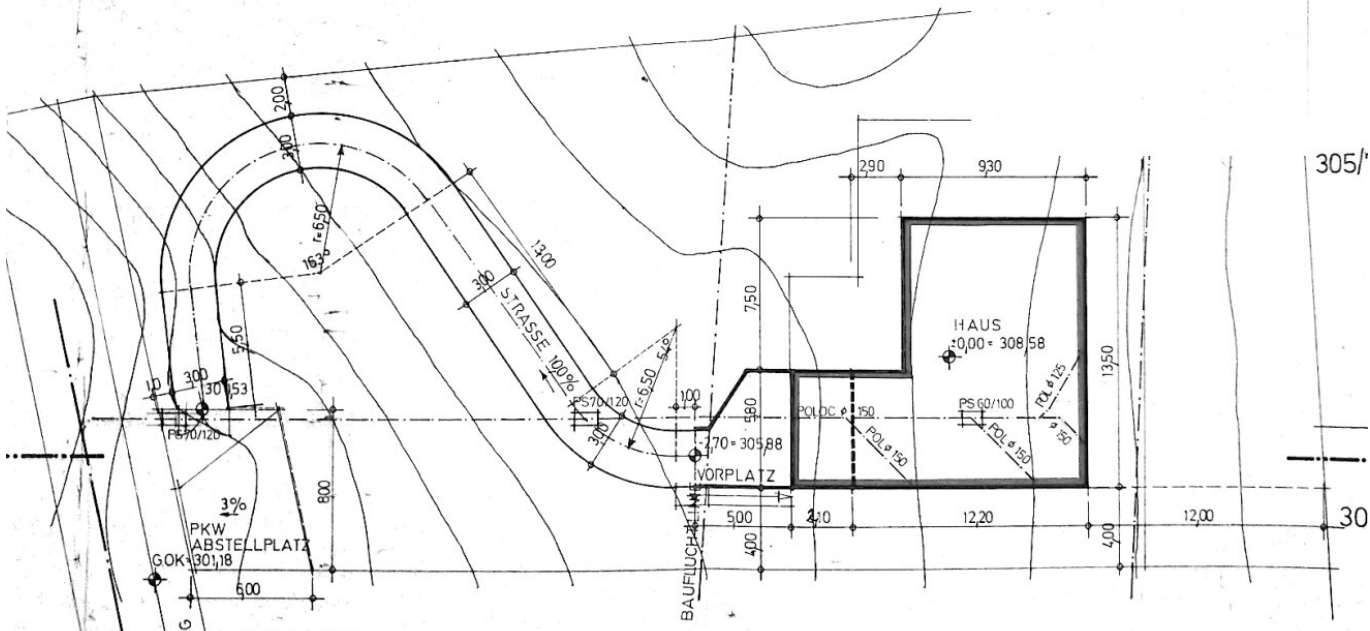




1. OG GESCHOSS



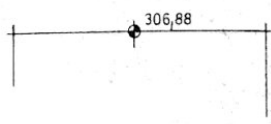
ELÄNDE SCHNITT 1-1

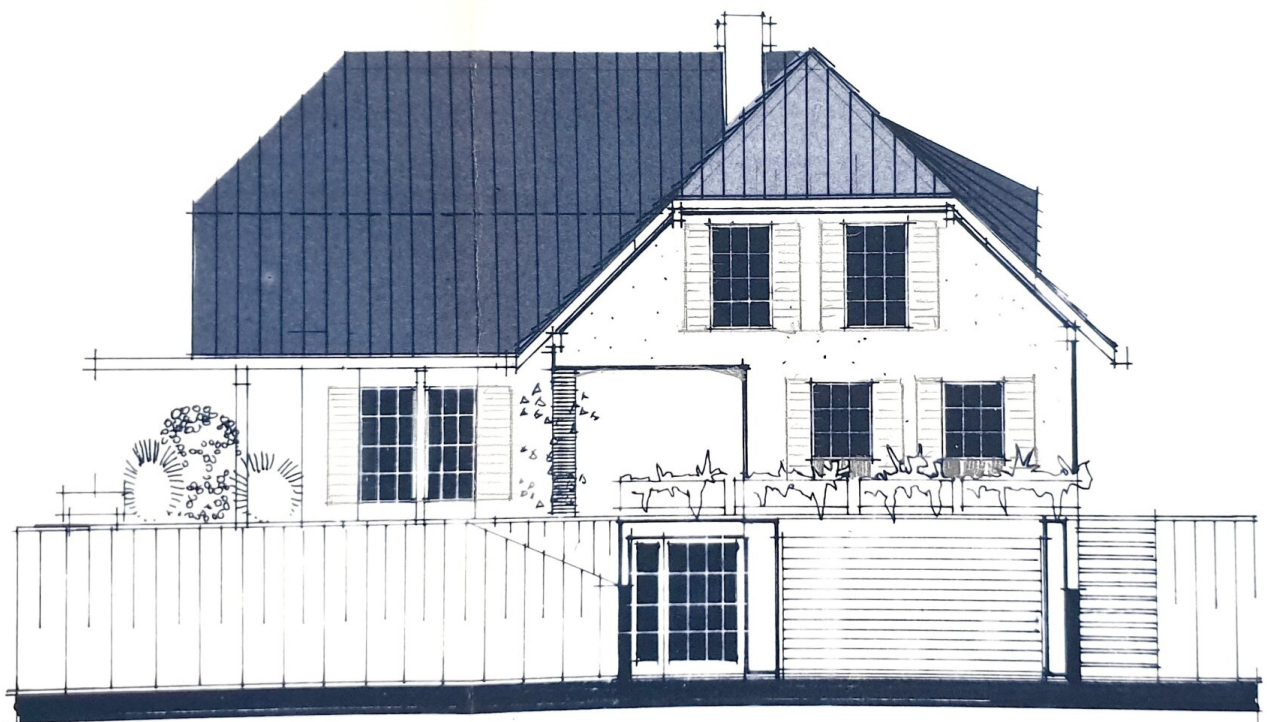


GRUNDRISS 1:200

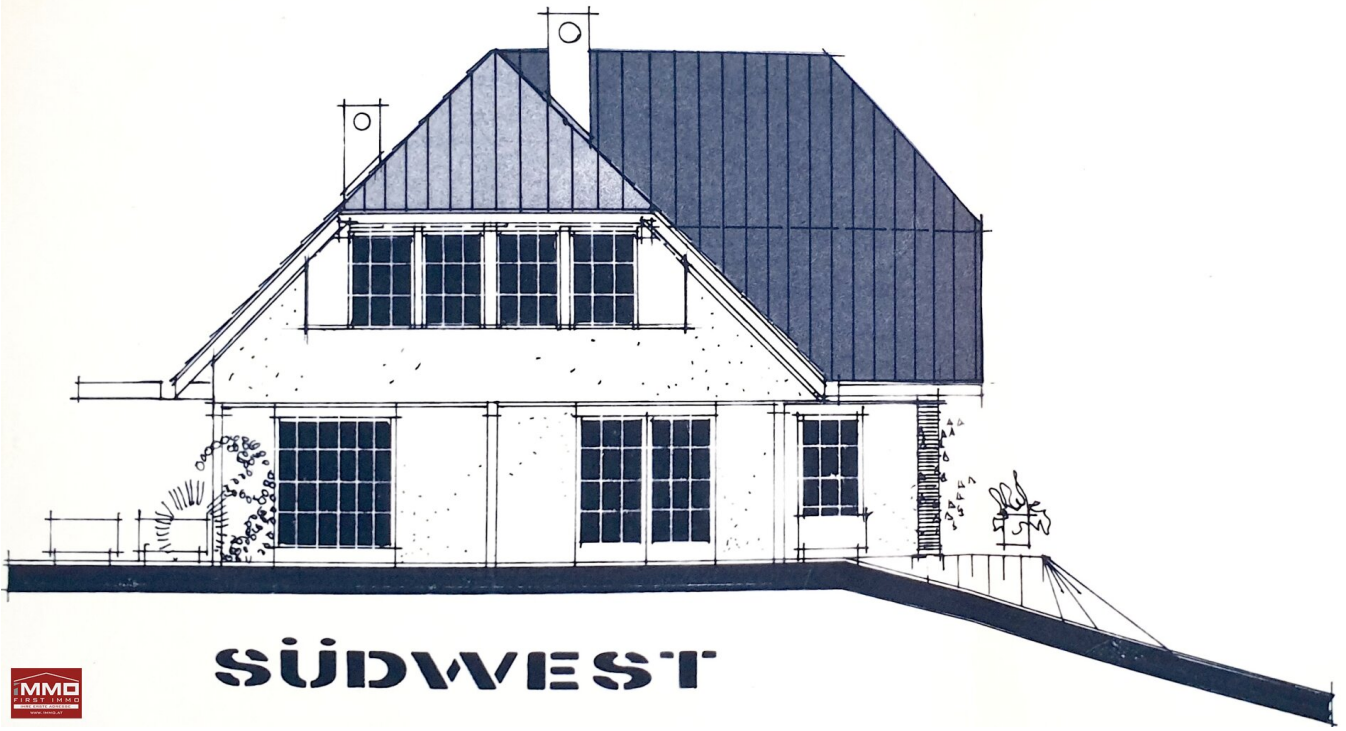


STRASSE

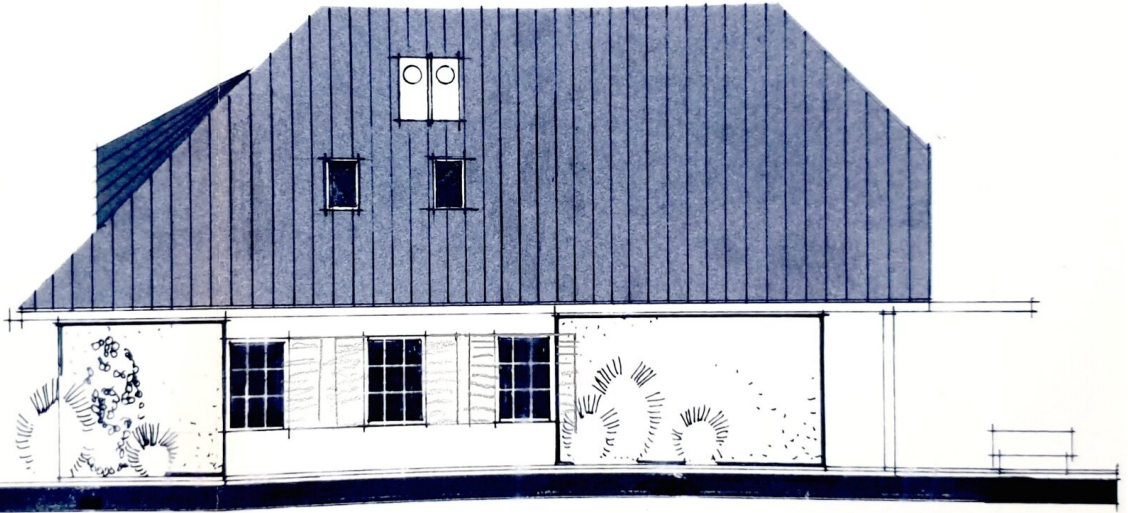




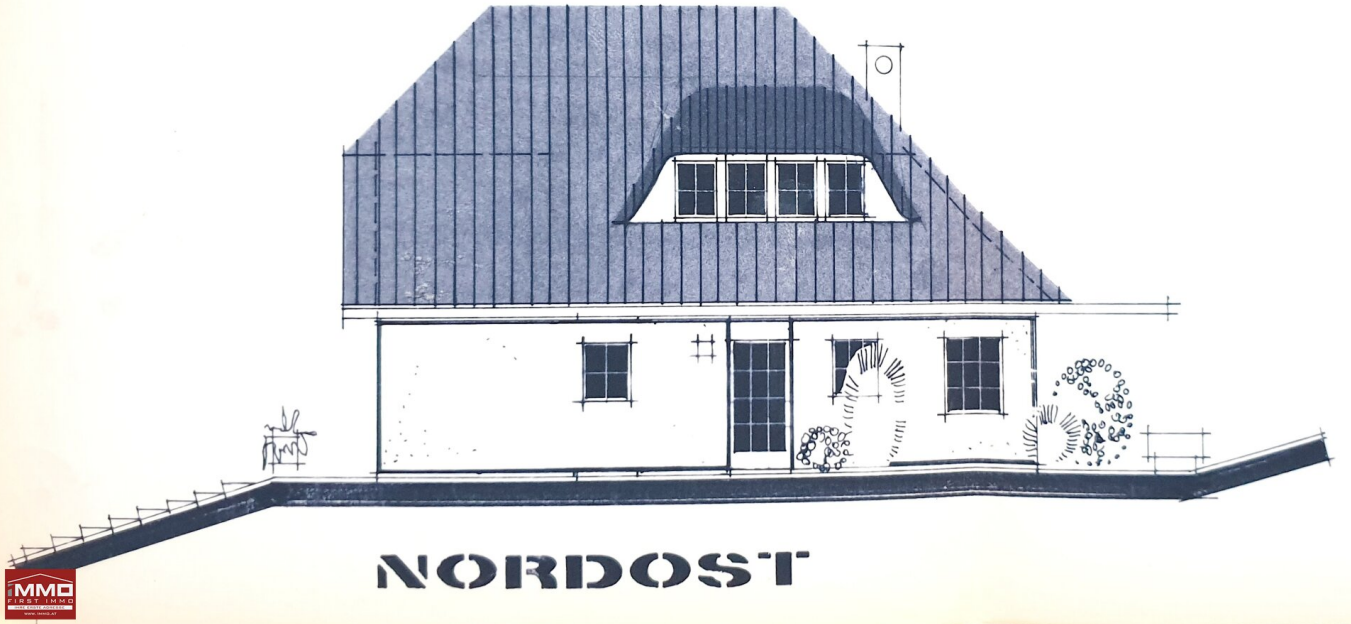
SÜDOST



SÜDWEST



NORDWEST



NORDOST

AUSSENANSICHTEN

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS – KLARE ARCHITEKTUR

NORDOST



NORDWEST



SÜDOST



SÜDWEST



Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in den zeitlosen Charme dieser prachtvollen Villa in Linz ein. In einer der begehrtesten Villenlagen in Urfahr und nur wenige Fahrminuten von der Altstadt entfernt, liegt diese Villa in einer Sackgasse und leichter Hanglage unterhalb des Pöstlingbergs in Traumlage. Manche Immobilien sind schlichte Quadratmeter und dann gibt es solche, bei denen man bereits auf der Auffahrt zum Grundstück spürt, hier bin ich richtig! Mit seiner markanten Gebäudeform, den Fensterläden aus Holz und dem großzügigen Grundstück, verkörpert dieses Anwesen die klassische, freundliche Linzer Lebensart in Perfektion. Vergessen Sie das herkömmliche Stiegenhaus. Die Holzstiege im atriumartigen Stiegenhaus und der offene Wohnbereich mit Kamin aus Mühlstein, laden Sie persönlich in das Gebäudeinnere sowie auf die Terrasse ein. Die Villa stammt aus jahrelangem Privatbesitz eines Linzer Arztes und wird im Zuge der Erbschaft veräußert. Zu erwähnen ist, dass das Nachbargrundstück mit der Fläche von 1.924 m² (lt. Grundbuch) zu einem jährlichen Pachtzins in der Höhe von EUR 1.701,39 gepachtet ist und optional übernommen werden kann.

Die Fakten für den Kenner:

- * Lage: Traumlage am Fuße des Pöstlingberg ist ein Versprechen an die Lebensqualität
- * Immobilie: Villa mit dem Charakter und Stil eines französischen Landhauses
- * Parken: Ihr Fahrzeug residiert sicher in der eigenen, abgeschlossenen Doppelgarage

Ein Objekt mit diesem Fakten ist selten am Immobilienmarkt in Linz zu finden.

Raumaufteilung

KG: Hauseingang (Windfang), Vorraum, Werkstätte, Skikeller, Doppelgarage, Bad/WC; Technikraum

EG: Stiegenhaus, Wohn- Essbereich mit offenem Kamin, Ausgang Terrasse + Garten, extra Küche; Arbeitszimmer mit Vorraum und Ausgang zur Terrasse; 2x WC´s

OG: 2x Schlafzimmer mit Balkon, Arbeitszimmer, Kinderzimmer; 2x Bäder (1x Dusche; 1x Badewanne), 2x Schrankräume

DG: unausgebautes, wärme gedämmtes Dachgeschoss.

Ausstattung

Das Haus ist unterkellert und mit einer Zentralheizung (Ölheizung, Vaillant 2025) ausgestattet.

Der Öltank ist im Vorgarten situiert und leicht zugänglich. Das Ergeschoss wird mittels Fußbodenheizung und das Obergeschoss mittels Radiatoren beheizt. Die monatl. Kosten belaufen sich auf ca. 480,- (inkl. Energiekosten, inkl. Pacht). Es herrscht über die Jahre aufgestauter Renovierungsbedarf.

Lage

Die Lage in Urfahr und am Fuße des Pöstlingberg, zählt zu den absoluten Toplagen in Linz, umgeben von Natur, Kultur und erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten. Ob ein spontaner Bummel durch die nahen Shoppingcenter oder ein Ausflug in die geschichtsträchtige Linzer Altstadt - mit dem Auto oder dem Stadtbus sind Sie in wenigen Minuten mitten im Geschehen. Öffentliche Verkehrsmittel, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Arzt, Banken, Gastronomie, Tankstelle sowie eines der Top Einkaufszentren Österreichs findet man in Linz. Die Anbindung an die Autobahn erfolgt über die Anschlussstelle Urfahr.

Bitte beachten Sie, dass die angegebene Flächenangaben von den Naturmaßen abweichen können und daher keine Gewähr übernommen werden kann. Angaben lt. Eigentümer. Pläne und Ansichten wurden teilweise mit KI-generiert.

****Bei Interesse ersuchen wir Sie das Anfrageformular mit Ihren Daten ausgefüllt abzusenden. Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Angaben beantwortet werden können****

Allgemein

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit dieser Informationen! Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis bestehen kann. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap