Einfamilienhaus mit Blick auf Linz, Pool, 3 Garagenplätzen & ausbaubarem Dachgeschoss



Objektnummer: 7834/502

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Pöstlingberg
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m²
Zimmer:	7,50
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Garten:	664,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz






































IMMOBROKER


IMMOBROKER


IMMOBROKER


IMMOBROKER


IMMOBROKER

Objektbeschreibung

Wunderschönes Einfamilienhaus mit Weitblick

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit Blick auf Linz, das 1975 errichtet und seither laufend saniert wurde.

Das besondere Highlight dieser Liegenschaft ist der Ausblick: Von Haus aus genießen Sie einen freien, wunderschönen **Blick über ganz Linz** – bei Tag wie bei Nacht.

Die Wohnfläche von rund 225 m² verteilt sich auf das Erdgeschoss mit ca. 125 m² und das voll ausgebaute Kellergeschoss mit ca. 100 m².

Das Kellergeschoss verfügt über eine eigene Eingangstür und lässt sich dadurch flexibel nutzen, etwa als Büro, Gästebereich, eigene Wohnung oder als erweiterter Wohnraum für Ihre Familie

Zusätzliches Potenzial bietet das Dachgeschoss mit rund 125–130 m², das zu einer eigenen Wohneinheit ausgebaut werden kann – interessant für Mehrgenerationenwohnen oder eine spätere Vermietung.

Zum Haus gehören ein wunderschöner Garten mit Pool (ca. 7,5 x 3 m, errichtet 2007) sowie drei Garagenplätze.

Das Haus wurde kontinuierlich instand gehalten: Das Dach wurde 2002 erneuert, die Fenster 2003, die Wasserleitungen 2013. Die Fassade ist mit einem Vollwärmeschutz (10 cm Styropor) gedämmt.

Beheizt wird über eine Gas-Zentralheizung mit Solarunterstützung; zusätzlich ist ein Kachelofen vorhanden, der auch die Zentralheizung betreiben kann. Fußbodenheizung gibt es im Bad und Esszimmer im Erdgeschoss sowie im Bad im Keller.

Rollläden an allen Fenstern, **Insektenschutzgitter** und eine **Selchkammer** ergänzen die Ausstattung.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap