

**Hochwertig ausgestattetes Doppelhaus mit tollem
Eigengarten, Keller und Einzelgarage in Linz zu verkaufen!**



Außenansicht I

Objektnummer: 6271/22114

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Nutzfläche:	103,71 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	54,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Jahn

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 202 97 05

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



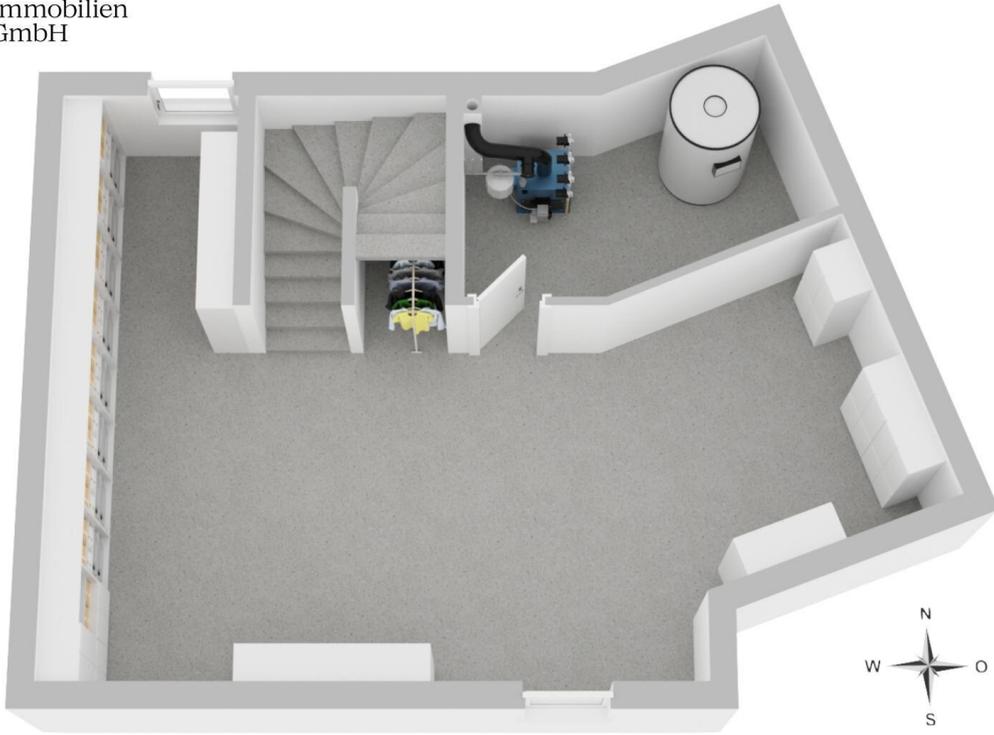












Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause: Modernes Doppelhaus mit Wohlgefühlcharakter zu verkaufen!

Dieses charmante Doppelhaus überzeugt mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 103,71 m² zzgl. 54,15m² Keller sowie einem idyllischen Eigengarten – der perfekte Ort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Helle Räume & durchdachte Raumaufteilung

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohn- und Essbereich mit einer modernen, voll ausgestatteten Einbauküche. Große, bodentiefe Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und bieten direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem weitläufigen Eigengarten. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum sowie ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne samt Duschwand, einem hochwertigen Waschtisch mit Spiegel und integrierter Beleuchtung ausgestattet. Eine separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Haus ist zudem vollunterkellert und bietet mit ca. 54,15 m² ausreichend Platz für Stauraum oder einen Hobbyraum.

Im Kaufpreis ist zudem eine großzügige Einzelgarage inkludiert und für Ihre Gäste steht ein Besucherparkplatz um die Ecke zur Verfügung. Zudem können zusätzlich zwei Frestellparkplätze ums Eck angekauft werden. Details gerne auf Anfrage.

Raumaufteilung im Überblick:

Erdgeschoss (ca. 48,81 m²)

- Vorraum
- Gäste-WC und Dusche
- Offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Einzelgarage mit direktem Zugang zum Vorraum

Obergeschoss (ca. 54,90 m²)

- 1 Schlafzimmer

- 2 weitere Zimmer (flexibel nutzbar)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette
- Flur

Keller (ca. 54,15 m²)

- Technikraum
- Großer Kellerraum mit viel Stauraum

Hochwertige Ausstattung & durchdachte Technik

- **Edler Weitzer Parkettboden (Farbe Auster)** in allen Wohnräumen
- **Fußbodenheizung** im gesamten Wohnbereich (Fernwärme)
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung** für ein angenehmes Raumklima
- **Außenliegender Sonnenschutz** an nahezu allen Fenstern
- **Alarmanlage** an fast allen Eingängen und Fenstern sowie am Garagentor

Top-Lage mit bester Infrastruktur

Das Haus überzeugt nicht nur mit seiner modernen und hochwertigen Ausstattung, sondern auch mit einer hervorragenden Anbindung:

- Eine **Bushaltestelle** ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
- Die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist ausgezeichnet.
- **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kaufpreis: € 498.000,- (inkl. Einbauküche & Sanitärausstattung)

Nach Absprache können weitere Möbel und Einrichtungsgegenstände gegen eine Ablöse übernommen werden.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung

fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap