

## Doppelhaus im Herzen von Altenberg



Gartenansicht

**Objektnummer: 3828\_485**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4203 Altenberg bei Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	37,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	535.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

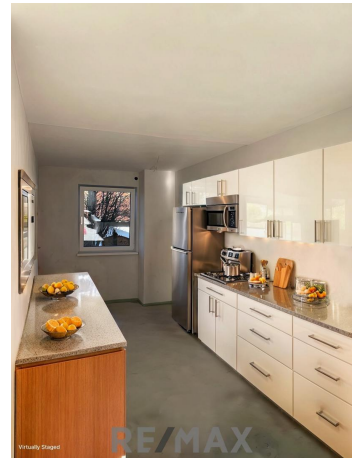
## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Krammer**

REMAX Joy in Gallneukirchen

H  
4  
H  
G  
V









## Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte im Herzen von Altenberg bei Linz! Nur wenige Gehminuten vom Ortskern Altenberg entfernt, bietet sich die Möglichkeit, Ihren neuen Wohntraum zu beziehen. Diese Immobilie befindet sich in ansprechender Siedlungslage in Altenberg am Ende einer Sackgasse. Die unmittelbare Nähe zu Linz/Urfahr einerseits sowie die Grünlage mit viel Raum zum Erholen andererseits machen daraus Ihren perfekten Lebensmittelpunkt! Komplettieren Sie das Haus noch ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack. Aufgrund der kompletten Kernsanierung eines Bestandshauses 2024 befindet sich die Immobilie auf neuestem Stand der Technik in belagsfertiger Ausführung und wartet nur mehr auf Ihre individuelle Endausstattung. Der helle, offene Wohnbereich bietet sehr viel Raum für Familie und Gäste und ist bereits mit einem Kamin ausgestattet, der für Wohlbefinden und Gemütlichkeit sorgt. Von hier aus gelangt man über eine große Schiebetüre unmittelbar auf die vorgelagerte, sonnige Terrasse und den privaten Eigengarten. Zur Ruhe kommen Sie im hellen Schlafzimmer mit Blick in den Garten. Ein zusätzliches Kinderzimmer/Büro befindet sich gleich nebenan. Gegenüber ist das geräumige Bad situiert, wo ein Doppelwaschtisch, eine Badewanne und eine extra breite Go-in Dusche ihren Platz finden. Der helle Flur mit Blick auf die Kirche von Altenberg bietet noch Möglichkeit für einen zusätzlichen, hellen Arbeitsbereich. Die Immobilie ist unterkellert und bietet daher wertvollen, sauberen Stauraum im Untergeschoss. Anstatt der eingereichten Garage wurde ein komfortables Doppelcarport errichtet. In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Ortszentrum, wo sich die ganze Palette der örtlichen Infrastruktur wie Nahversorger, Restaurant sowie das Gemeindezentrum und Schulen befindet. Ein breites Spektrum an Kultur, Freizeit und Sport wartet hier auf Sie. Das weitläufige Wegenetz für Wanderer und Mountainbiker sowie örtliche Langlaufloipen bieten pure Erholung rund um Ihr Zuhause. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. RAUMAUFTEILUNG: Erdgeschoss: \* Kochen-Essen-Wohnen ca. 46,87 m<sup>2</sup> \* Stiegenhaus ca. 13,47 m<sup>2</sup> \* WC ca. 2,25 m<sup>2</sup> Obergeschoss: \* Schlafzimmer ca. 16,73 m<sup>2</sup> \* Kinderzimmer ca. 13,27 m<sup>2</sup> \* Optionaler Arbeitsraum ca. 5,43 m<sup>2</sup> \* Bad ca. 10,51 m<sup>2</sup> \* WC ca. 2,20 m<sup>2</sup> \* Flur ca. 9,19 m<sup>2</sup> Untergeschoss: \* Heizraum ca. 13,48 m<sup>2</sup> \* Waschraum ca. 14,77 m<sup>2</sup> \* Flur ca. 6,95 m<sup>2</sup> \* Flur ca. 1,96 m<sup>2</sup> \* Kinderzimmer ca. 13,27 m<sup>2</sup> \* Terrasse ca. 20,58 m<sup>2</sup> \* Doppelcarport ca. 35,43 m<sup>2</sup> und Garageneinfahrt ca. 36,87 m<sup>2</sup> GUT ZU WISSEN: \* zentrale Siedlungslage \* Wohnbereich mit großer Schiebetüre zur Terrasse/Garten \* zusätzlicher Kamin mit Holz beheizt \* Sonnenschutz in allen Wohnräumen \* Fußbodenheizung Niedertemperatur \* Heizung Luftwärmepumpe \* Unterkellerung \* komplette Kernsanierung 2024, belagsfertiger Zustand BILDUNG UND SOZIALES: \* Kindergarten 870 m \* Volksschule 520 m \* Johannes-Kepler-Universität 3,77 km \* Post 790 m \* Trafik 760 m \* Bäckerei 710 m \* Supermarkt 790 m \* Apotheke 700 m \* Bushaltestelle 190 m Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann rufen Sie uns an und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin! Ich freue mich auf IHREN Anruf! Frau Bettina Krammer unter +43 664 38 68 215 Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her. Bitte haben sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur SCHRIFTLICHE Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Tel. Nr. bearbeiten können! Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Fa. RE/MAX Joy als Doppelmakler tätig ist. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

gemäß ges  
etzlichem  
Erfordernis:

He49

iz .0

wäk

rmW

eb h/(

ed m<sup>2</sup>

arf a)

:

KI B

as

se

He

iz

wä

rm

eb

ed

arf

:

Fa0.

kt 77

or

G

es

a

mt

en

er

gi

ee

ffiz

ie

nz

:

KI A

as

se  
Fa  
kt  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffiz  
ie  
nz  
: