

Charmante Doppelhaushälfte nahe Pichlingersee in Linz



Hausansicht

Objektnummer: 2594_3092

Eine Immobilie von RE/MAX Future in Enns

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	ca. 1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	93,26 m ²
Nutzfläche:	151,53 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	46,79 m ²
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



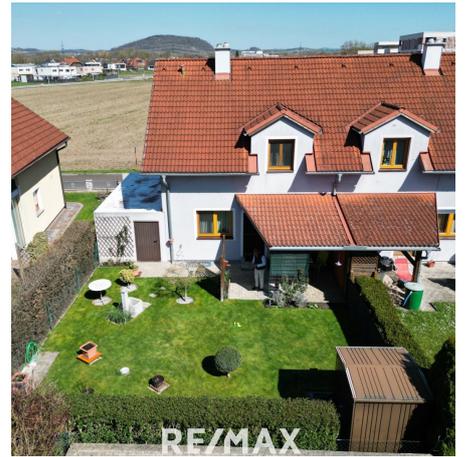
Markus Reifmüller

RE/MAX Future in Enns
Linzer Straße 11











RE/MAX España, not a realtor



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Charmante Doppelhaushälfte nahe Pichlingersee in Linz

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

[!! OPEN-HOUSE-ANMELDUNG FREITAG 25.04.2025 !!](#)

Hard Facts:

- Grundstücksfläche: ca. 228 m²
- Wohnfläche: ca. 93,26 m²
- Gesamte Nutzfläche: ca. 151,53 m²
- Kellerfläche: ca. 46,79 m² (Vollunterkellerung)
- Garage: Einzelgarage ca. 18 m²

Raumhöhen:

- Kellergeschoss: ca. 2,41 m
- Erdgeschoss: ca. 2,61 m
- Obergeschoss: ca. 2,60 m

Objektbeschreibung:

Diese liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Bauweise und die ruhige Lage nahe dem beliebten Pichlingersee. Das Haus wurde 1999 von der Wimberger Bau GmbH in massiver Bauweise errichtet. Das Dach überzeugt durch eine solide Holzkonstruktion mit langlebigen Bramac Dachziegeln.

Das Haus bietet auf rund 93 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Paare oder Familien. Die Raumaufteilung erstreckt sich über drei Etagen (KG-EG-OG), wobei in jeder Etage ein WC vorhanden ist – ein seltenes Komfortmerkmal.

Das modern gestaltete Wohnzimmer ist mit einem Kaminofen ausgestattet und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Generell wird das gesamte Haus über eine Gaszentralheizung beheizt. In manchen Räumen unterstützt der Heizungsrücklauf eine fußbodenähnliche Wärmeverteilung, was für ein besonders angenehmes Raumklima sorgt.

Die Kunststofffenster der Firma Gaulhofer sind mit Rollläden sowie großteils mit Insektenschutzgittern ausgestattet.

Außenbereich:

Der liebevoll angelegte Garten ist ein echtes Highlight – mit einem Brunnen, einer hochwertigen Biohort Gartenhütte sowie einer überdachten Terrasse (ca. 12 m²), die sowohl vom Wohnzimmer als auch direkt von der Garage aus zugänglich ist. Dieser geschützte Außenbereich bietet die perfekte Kulisse für entspannte Stunden im Freien.

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in einer gepflegten, ruhigen Wohngegend am Ende einer Sackgasse in Linz-Süd, unweit des Pichlingersees – einem beliebten Naherholungsgebiet mit Bade-, Rad- und Spaziermöglichkeiten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Straßenbahn und Bahnhof befinden sich ebenfalls in der Nähe. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten zu den Autobahnauffahrten sowie ins Linzer Zentrum.

Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufszentren (z. B. Frunpark Asten), Ärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Reichweite.

Fazit:

Einziehen, wohlfühlen und die Vorzüge eines durchdachten Eigenheims in ruhiger Lage genießen – diese charmante Doppelhaushälfte vereint Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine naturnahe Umgebung auf perfekte Weise.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

[!! OPEN-HOUSE-ANMELDUNG FREITAG 25.04.2025 !!](#)

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 141.

wär 0 kW

meb h/(m²

edarfa)

:

Klas D

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 2.01

or G

esa
nten
ergie
effizi
enz:
Klas D
se F
aktor
Gesamten
ergie
effizi
enz: