

**Großzügige Immobilie am Stadtrand von Linz mit  
vielseitigen Möglichkeiten!**



**Objektnummer: 410**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

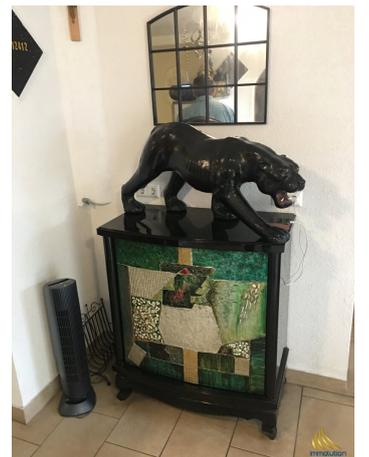
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4209 Engerwitzdorf
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	346,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 272,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,52
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.854,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Heizkosten:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



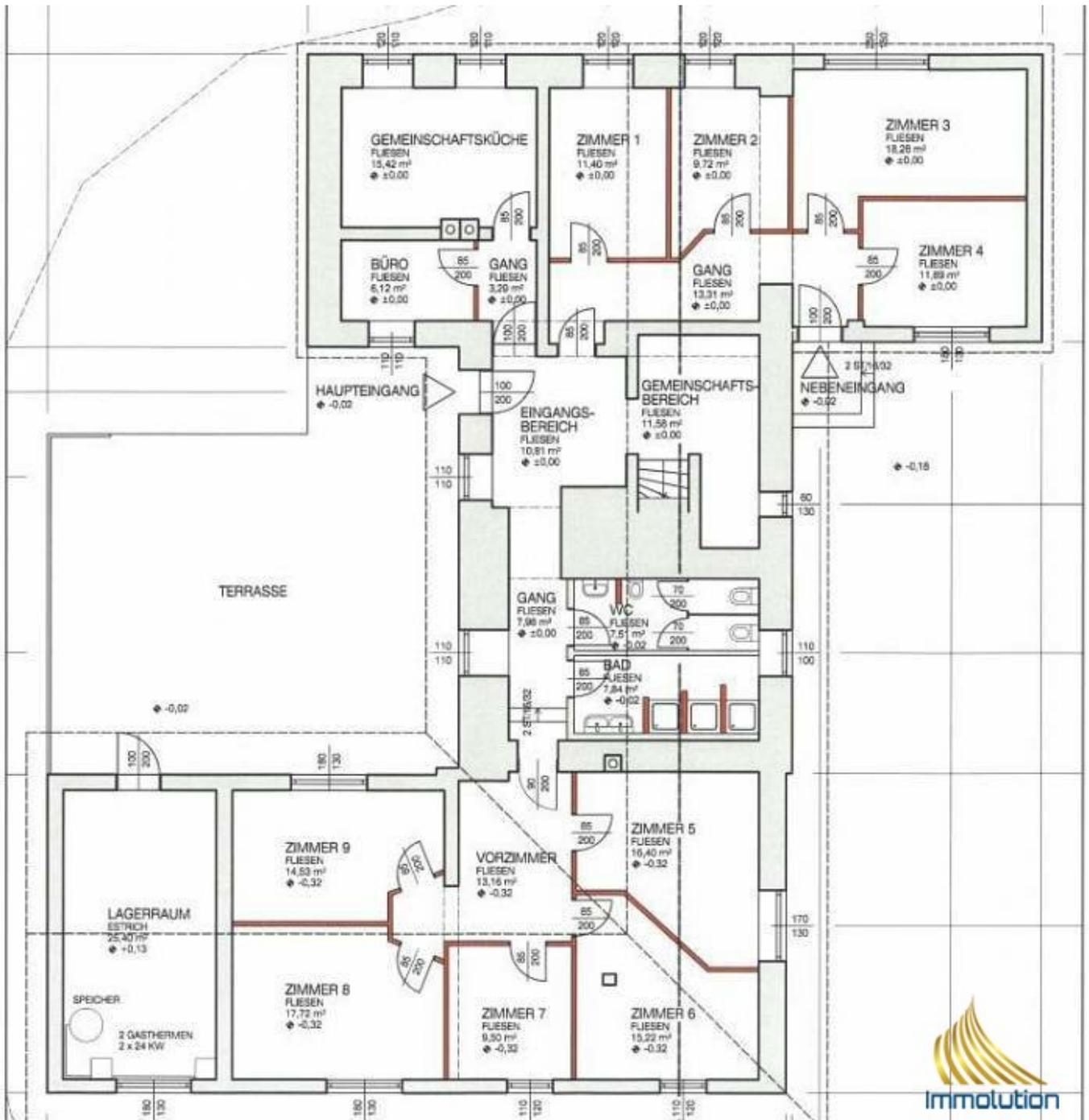
**Wolfgang Lichtenberger**

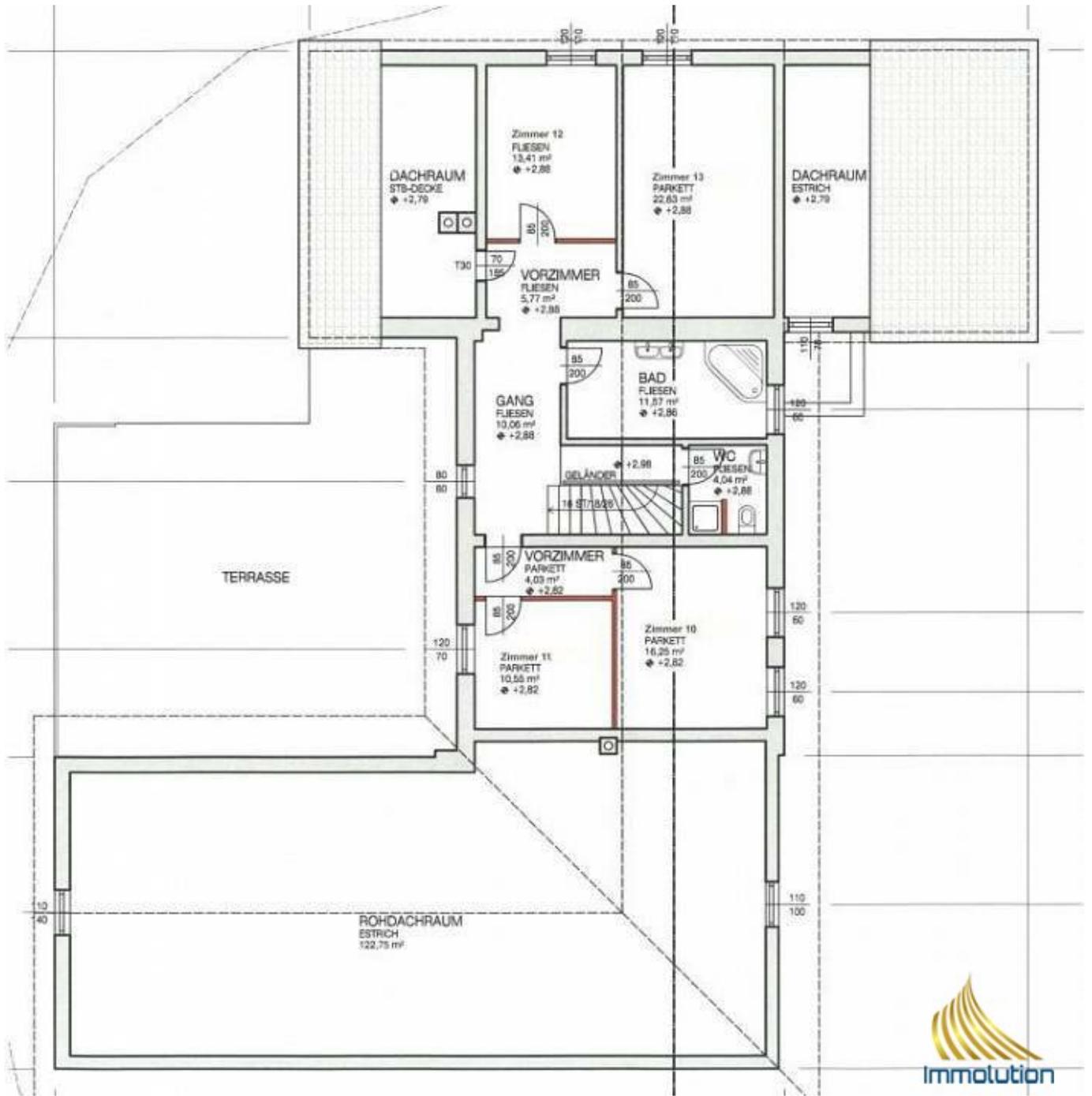












## Objektbeschreibung

### Traumhafte Immobilie am Stadtrand von Linz – Ihr neues Zuhause mit Panoramablick

**Beschreibung:** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am idyllischen Stadtrand von Linz! Diese außergewöhnliche Immobilie, gelegen auf einer Anhöhe, bietet nicht nur eine atemberaubende Aussicht und herrlichen Weitblick, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

#### Details zur Immobilie:

- **Wohnfläche:** 346 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 13 großzügige Zimmer, ideal für eine große Familie oder zur individuellen Nutzung
- **Zusätzlicher Raum:** Ausbaufähiger Rohdachboden mit 120 m<sup>2</sup>, perfekt für den Ausbau zu weiteren Wohnräumen
- **Grundstück:** Großzügiges Grundstück mit viel Potenzial für Garten, Pool oder Freizeitbereiche
- **Parkmöglichkeiten:** 3 solide gebaute Garagen und ca. 20 PKW-Stellplätze

**Besondere Merkmale:** Diese Immobilie besticht durch ihre Vielseitigkeit und die Möglichkeit, sie nach eigenen Wünschen zu gestalten. Ob Sie ein geräumiges Familienheim suchen, eine luxuriöse Residenz planen oder einfach den großen Garten genießen möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Auch zur Weitervermietung sehr gut geeignet.

**Lage und Anbindung:** Genießen Sie die Ruhe und Natur, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen:

- **Universität:** In weniger als fünf Minuten mit dem Auto erreichbar
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Bushaltestelle nur 350 Meter entfernt

Die ruhige Lage bietet gleichzeitig eine optimale Verkehrsanbindung und macht diese Immobilie zu einem idealen Wohnort für Pendler und Stadtliebhaber.

**Ihr neues Zuhause wartet:** Erleben Sie die Freiheit und den Komfort, den diese einzigartige Immobilie bietet. Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der traumhaften Lage macht sie zu einem perfekten Ort für Ihr neues Zuhause.

**Kontakt:** Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und mehr über diese außergewöhnliche

Immobilie zu erfahren. Ihr Traumhaus am Stadtrand von Linz wartet auf Sie!

**Wir öffnen Ihnen nicht nur die Tür zu Ihrem neuen Zuhause, sondern auch zu maßgeschneiderten Finanzierungslösungen**

Mit über 20 Jahren Branchenerfahrung und Kooperationen mit den namhaftesten Banken Österreichs, finden wir als ungebundener Kreditvermittler auch für Sie garantiert die beste Lösung zur Finanzierung Ihres Eigenheims. Jetzt kostenlos und unverbindlich Angebot einholen!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <5.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap