

**Das Mattheihaus mit neuem Leben erfüllen!**



Ebelsberger Schlossberg 4

**Objektnummer: 3792\_324**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ebelsberger Schloßberg 4
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	222,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	866,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Infos zu Preis:	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**DI Christian Pranzl**

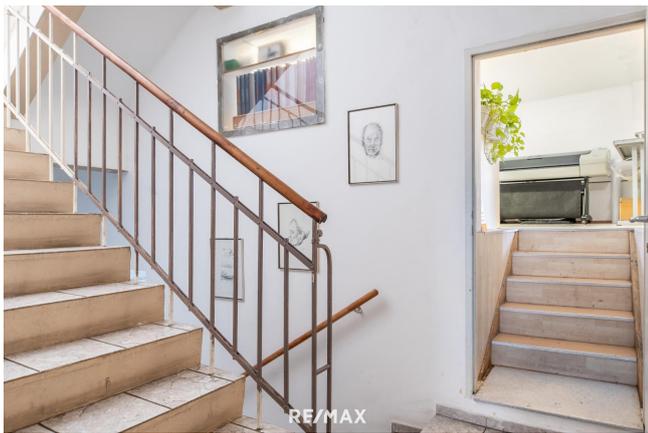
RE/MAX Panorama  
Jägerweg 2  
4052 Ansfelden

H +43 676 846 970 790















## Objektbeschreibung

Ehemaliges Matheihaus - Zentrum Ebelsberg am Fadingerplatz - Am Fuße vom Ebelsberger Schlossberg. Ob als Verkaufsgeschäft, Restaurant, Büros, Wohnungen bis hin zur touristischen Vermietung, ist in dieser Immobilie vieles denkbar. Die Liegenschaft liegt im Kerngebiet, wodurch eine sehr breite Vielfalt an Nutzungsvarianten möglich wird. Zum ursprünglich spätmittelalterlichen Baubestand von Ebelsberg gehörend, wurde das Haus 1526 erstmals erwähnt und zählt zu den wohl historisch wertvollsten Gebäuden in Ebelsberg. Jedoch ohne von Denkmalschutzvorgaben betroffen zu sein. Flächen: • Grundstücksfläche 343 m<sup>2</sup> • ca. 55m<sup>2</sup> Keller – teils Gewölbekeller • ca. 172,2m<sup>2</sup> Erdgeschoss • ca. 33m<sup>2</sup> EG - Doppelgarage im Innenhof • ca. 50m<sup>2</sup> Mezzanin Straßenseitig • ca. 225m<sup>2</sup> Obergeschoss • ca. 231m<sup>2</sup> Dachgeschoss – Ausbaufähig – teilw. ausgebaut. • ca. 100m<sup>2</sup> Spitzboden – Ausbaufähig Aktuell werden ca. 215m<sup>2</sup> gewerblich, weitere ca. 222m<sup>2</sup> als Wohnraum genutzt. Sanierungen: Über die Jahrhunderte mehrfach umgebaut und erweitert. Am Hauptgebäude wurde zwischen 1929- 1940 eine Generalsanierung, Aufstockung und Neubau durchgeführt. (Stahlbetondecken, neue Kamine, bewilligter Brunnen im Keller, Dachstuhl,...) 1985 erfolgte eine Gesamtsanierung und Umbau des Hauptgebäudes an der Wienerstraße, bzw. Fadingerplatz. In einer Teilsanierung zwischen 2000 – 2005 wurde eine Heizung eingebaut, Stromleitungen und Verteilerkästen erneuert. In diesem Zuge erfolgte eine Sanierung der Gewerbeflächen im Erdgeschoß und einer Wohnung. Im letzten Sanierungsschritt wurde an der Hoffassade ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Im Zuge eines kommenden Ausbaus im Dachgeschoß, sind Adaptierungen der Haustechnik zu empfehlen. Die Immobilie wurde die letzten Jahre in Eigennutzung verwendet und wird aktuell für einen bestandsfreien Verkauf vorbereitet. Es kann keine Zinsliste zur Verfügung gestellt werden. Lage & Infrastruktur: Das Wohn- und Geschäftshaus liegt direkt im Zentrum von Linz-Ebelsberg, direkt an der Wienerstraße. In unmittelbarer Nähe sind Haltestellen für Busse und der Straßenbahnlinie. Das Zentrum von Linz ist in rund 15 Minuten gut erreichbar. Vor dem Haus gibt es ausreichen öffentliche Parkflächen (Kurzparkzone). Im Innenhof, bzw. der Garage sind eigene Parkflächen vorhanden. Nahversorger, Ärzte, Apotheke, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarem Umkreis erreichbar. Das Haus besitzt zwei Adressen mit Fadingerplatz und Ebelsberger Schloßberg, wo direkt ein Naherholungsgebiet rund um das Schloß Ebelsberg angrenzt. Bei den Traunauen erreichen Sie fußläufig nach rund einer Minute Spazier- und Radwege. Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt 120,8 kWh/m<sup>2</sup>a, fGee = 1,93

Doppelmakler: Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Nebenkosten: Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Haftungserklärung zum Inserat: 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, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 120.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 1.95

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa D

mtenergieeffizienz: