

## **Großzügiges Zweifamilienhaus in Linzer Stadtnähe!**



Außenansicht

**Objektnummer: 1033\_25852**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4225 Luftenberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1963
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	197,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	50,08 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz







## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem großzügigen Haus, das auch für 2 Familien optimal geeignet ist und ausreichend Platz bietet? Dann könnten Sie hier genau richtig sein! Bei diesem Objekt ist die Gesamtwohnfläche von ca. 197,89 m<sup>2</sup> auf EG und OG wie folgt aufgeteilt: EG: (ca. 96,6 m<sup>2</sup>) - Diele - Vorraum - Bad inkl. Badewanne und Dusche - WC - Küche - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Zimmer Im EG haben Sie vom Wohn-/Essbereich aus Zugang zur überdachten Terrasse und in den angrenzenden Garten. Dieser lässt Ihnen viel Gestaltungsfreiraum, um diesen nach eigenen Wünschen und Vorstellungen nutzen zu können. OG: (ca. 101,29 m<sup>2</sup>) - Diele - Abstellraum - Bad inkl. Badewanne, Dusche und WC - Küche - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Büro Vom OG aus gelangen Sie auf einen großzügigen Balkon, der dazu einlädt, sonnige Stunden zu genießen. Die einzelnen Zimmer des Hauses sind sehr geräumig und hell und bieten Ihnen die Möglichkeit, diese nach individuellen Bedürfnissen und Bedarf zu gestalten. Ebenso ist das Haus teils unterkellert. Hier finden Sie auf einer Fläche von ca. 50,08 m<sup>2</sup> noch folgende Räume und Bereiche, die sich teilweise perfekt als weiterer Stauraum eignen: - Vorraum - zwei Lagerräume - ein Heizraum - einen Koksraum Außerdem gibt es auch ein Carport, das Platz für bis zu 3 PKW's bietet. Generell ist zu erwähnen, dass eine Vielzahl von Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden. Die WC's und Dusche wurden ausgetauscht, Silikonfugen in den Bädern erneuert, teilweise Armaturen gewechselt, alles frisch ausgemalt und gereinigt. Ebenso wurde brandaktuell eine moderne Hochtemperatur-Wärmepumpe installiert. Auch im Garten wurde dafür gesorgt, dass dieser wieder in vollem Glanz erscheint. Lage: Die Lage bei diesem Objekt ist mit Sicherheit positiv hervorzuheben. In der Marktgemeinde Luftenberg findet man Kindergarten, Schule, Nahversorger und auch Gasthäuser befinden sich direkt vor Ort. Auch für optimale und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung ist gesorgt. Sowohl ein Tennisplatz als auch ein Golfplatz und ein Spielplatz sind hier zu finden. Auch zum Spazieren gehen gibt es hier ausreichend Möglichkeiten. Außerdem ist die Gemeinde St. Georgen an der Gusen rasch erreicht, wo Sie sonnige Tage im Freibad verbringen können. Die Landeshauptstadt Linz erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten. Gemeindegeld (3. Quartal 2024): - Grundsteuer B: € 30,80 - Wassergebühr: € 80,00 + 10% USt. - Kanal Grundgebühr: € 45,90 + 10% USt. - Wasser-Grundgebühr: € 31,20 + 10% USt. - Abfallgebühr: € 74,53 + 10% USt. - Kanal Personengebühr (je nach Personenanzahl) Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns. 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. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 161.0 k  
mebedarWh/(m<sup>2</sup>a

f:            )

Klasse E

Heizwär  
mebedarf  
f:  
Faktor G2.05  
esamten  
ergieeffi  
zienz:  
Klasse D  
Faktor G  
esamten  
ergieeffi  
zienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.