

Top-Reihenhaus in Stadtrandlage Linz



Gartenansicht

Objektnummer: 3828_413

Eine Immobilie von RE/MAX Joy

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	ca. 2000
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	136,21 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	61,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	750.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Bettina Krammer







Objektbeschreibung

Topreihenhaus in Stadtrandlage Linz Das attraktive Reihenhaus besticht mit seiner prominenten, ruhigen Wohnlage nahe am Stadtzentrum von Linz und ist dennoch mitten im Grünen. Genießen Sie die absolute Ruhelage in gediegener Umgebung in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt. Die großzügige Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich führt direkt zur vorgelagerten Terrasse mit privatem Garten. Ein Kamin sorgt für die gemütliche Atmosphäre. Besonderes Highlight des Hauses ist der Wellnessbereich mit Sauna und Infrarotkabine im Untergeschoss – ideal zum Abschalten nach einem langen Arbeitstag. Ebenso ist das Haus mit 2 Duschen ausgestattet. Bei Bedarf kann im Erdgeschoss ein zusätzlicher Raum geschaffen werden. Ebenfalls könnte im Dachgeschoss das großzügige Schlafzimmer in 2 Zimmer geteilt werden. Die erhabene Hanglage ermöglicht Ihnen einen schönen Ausblick in die grüne Umgebung. Genießen Sie gemütliche Abende auf der großzügigen, überdachten Terrasse. Der private Garten bietet eine grüne Oase zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ohne den Pflegeaufwand eines großen Grundstücks. Eine private Einzelgarage sorgt für bequemes Parken und bietet zusätzlichen Stauraum.

RAUMAUFTEILUNG: Erdgeschoss: • 2,31 m² Garderobe • 6,38 m² Küche • 35,37 m² Wohnen / Essen • 2,73 m² Stiegenhaus • 23,36 m² Diele (zusätzliches Zimmer möglich) • 2,11 m² WC Dachgeschoss: • 10,69 m² Zimmer • 5,82 m² Schrankraum • 20,63 m² Schlafzimmer • 4,28 m² WC • 9,60 m² Gang • 12,93 m² Badezimmer Kellergeschoss: • 4,50 m² WC • 1,30 m² Dusche • 18,61 m² Sauna / Wellness • 20,12 m² Kellerraum mit Infrarotkabine • 13,40 m² Kellerraum • 6,89 m² Heiz- und Wirtschaftsraum AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK: • Wohnfläche: Großzügige Raumaufteilung mit offenem Wohn-Ess-Bereich und mehreren Schlafzimmern • Wohn-Essbereich: Direkter Zugang zu überdachter Terrasse und Garten • Küche: Einbauküche mit hochwertigen Geräten • Bad: Komfortables Bad und zusätzliches Gäste-WC • Bodenbeläge: Stilvolle Fliesen in den Wohnräumen und Bad • Wellnessbereich: Sauna und Infrarotkabine • ca. 17,50 m² überdachte Terrasse • ca. 87 m² Eigengarten • ca. 10 m² Balkon im DG • 1 Einzelgarage BETRIEBSKOSTEN lt. Auskunft der Gemeinde Gramastetten: Grundsteuer B € 217,92 / Jahr (ohne USt) Grundgebühr Kanal € 201,00 netto / Jahr (Tarif 2024, Änderung jährlich) Grundgebühr Abfall € 133,00 netto / Jahr (Tarif 2024, Änderung jährlich) Abfallgebühr je nach angemeldeter Entleerung (Tarif 2024 pro Entleerung € 6,50 netto, Änderung jährlich) Kanalbenutzungsgebühr – verbrauchsabhängig (0-80 m³ je m³ € 1,84 netto, ab 81 m³ je m³ 4,12 netto, Änderung jährlich) UMGEBUNG: * Pöstlingberg 2,5 km * Linz Hauptplatz 6,6 km * Linz Bahnhof 8,3 km Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Bettina Krammer unter +43 664 38 68 215 gerne zu Verfügung. 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. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. 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 frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 77.0 kWh/(m²a)

f:

Klasse Heizwärmebedarf C

mebedarf:

Faktor Gesamte Energieeffizienz 1.03

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G C

esamtenergieeffizienz:

izienz: