

Ruheoase nahe Linz Urfahr - Gediegenes Reihenhaus zum Entspannen



Wohnraum

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:	193,00 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:	599.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Bettina Krammer







Objektbeschreibung

Top Reihenhaus in Ruhelage nahe Linz Urfahr Das attraktive Reihenhaus besticht mit seiner prominenten Wohnlage nahe dem Stadtzentrum von Linz Urfahr und ist dennoch mitten im Grünen. Genießen Sie die entspannte Ruhelage in gediegener Umgebung über den Dächern der Landeshauptstadt. Die großzügige Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen und bietet ausreichend Platz für Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen. Einfach einziehen und wohlfühlen! Die gediegene Ausstattung mit einem wohnlichem Kamin als Herzstück des Wohnzimmers sorgt für die gemütliche Atmosphäre in Ihrem neuen Zuhause. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist offen gestaltet und mit einer modernen Küche ausgestattet. Die vorgelagerte überdachte Terrasse ist wie ein zweites Wohnzimmer im Freien und genau der richtige Ort um laue Sommerabende und gesellige Stunden mit Freunden und Familie zu genießen. Der gepflegte Garten mit eigenem "Salettl" bietet eine grüne Oase zum Entspannen oder Gärtnern ohne den Pflegeaufwand eines großen Grundstücks. Im oberen Geschoss befinden sich die Schlafräume und ein geräumiges Bad mit Doppelwaschtisch, Dusche und Badewanne. Der großzügige Schlafbereich mit eigenem, begehbaren Schrankraum kann entweder als edler Masterbedroom gestaltet werden oder aber bei Bedarf in zwei separate Räume mit jeweils eigenem Zugang auf den vorgelagerten Balkon geteilt werden. Von hier aus genießt man die schöne Aussicht in den Garten. Ein weiterer Schlafraum neben dem Bad sowie ein getrenntes WC mit Bidet und Waschbecken bieten jeglichen Komfort. Besonderes Highlight des Hauses ist der geräumige Wellnessbereich im Untergeschoss – eine hochwertige Sauna mit angeschlossenem Relaxbereich und eine eigene Infrarotkabine sind ideal zum Abschalten nach einem langen Arbeitstag. Zusätzlich bieten auf dieser Ebene ein weiterer großer Kellerraum, ein Wirtschaftsraum sowie ein Abstellraum enorm viel wertvolles Platzangebot und Stauraum. Eine zusätzliche Dachbodenfläche kann über eine Dachbodentreppe erreicht werden und bietet weitere Möglichkeiten zur Erweiterung. Eine private Garage und zwei weitere Abstellplätze sorgen für bequemes Parken.

RAUMAUFTeilUNG: Erdgeschoss: • 23,36 m² Diele (zusätzliches Büro möglich) • 2,31 m² Garderobe • 6,38 m² Küche • 35,37 m² Wohnen / Essen • 2,11 m² WC • 2,73 m² Stiegenhaus Dachgeschoss: • 20,63 m² Schlafen • 5,82 m² Schrankraum • 10,69 m² Schlafen • 12,93 m² Bad • 4,28 m² WC/Bidet • 9,60 m² Gang Dachbodenfläche: ca. 60 m² Kellergeschoss: • 18,61 m² Sauna / Wellness • 20,12 m² Kellerraum mit Infrarotkabine • 4,50 m² WC • 1,30 m² Dusche • 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 mit Bidet • 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 • Garage und 2 Abstellplätze **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:

Heiz 77.0

wär kWh/

meb (m²a)

edarf

:

Klas C

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 1.03

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas C

se F

aktor

Gesa

mten

ergie

effizi

enz: