

## Top-Reihenhaus in Stadtrandlage Linz



Gartenansicht

**Objektnummer: 3828\_413**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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 drei Etagen und bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen. Einfach einziehen und wohlfühlen! Bereits die große Diele bietet ausreichend Möglichkeiten für einen zusätzlichen, begehbaren Garderobenraum oder ein eigenes Büro in der Erdgeschossebene. Der großzügige Wohn/-Essbereich ist offen gestaltet und mit einer modernen Küche ausgestattet. Ein wohnlicher Kamin sorgt für die gemütliche Atmosphäre und wohlige Wärme. Direkt vom lichtdurchfluteten Wohnbereich gelangt man auf die vorgelagerte, überdachte Terrasse. Genau der richtige Ort um laue Sommerabende und gesellige Grillfeste mit Freunden und Familie zu genießen. Der gepflegte Garten mit eigenem "Salettl" bietet eine grüne Oase zum Entspannen, Spielen 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. Die geräumige Dachbodenfläche kann über eine Dachbodentreppe erreicht werden und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Erweiterung. Besonderes Highlight des Hauses ist der Wellnessbereich mit Sauna und Infrarotkabine im Untergeschoss – 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 private Garage und zwei weitere Abstellplätze sorgen für bequemes Parken. RAUMAUFTEILUNG: Erdgeschoss: • 23,36 m<sup>2</sup> Diele (zusätzliches Büro möglich) • 2,31 m<sup>2</sup> Garderobe • 6,38 m<sup>2</sup> Küche • 35,37 m<sup>2</sup> Wohnen / Essen • 2,11 m<sup>2</sup> WC • 2,73 m<sup>2</sup> Stiegenhaus Dachgeschoss: • 20,63 m<sup>2</sup> Schlafen • 5,82 m<sup>2</sup> Schrankraum • 10,69 m<sup>2</sup> Schlafen • 12,93 m<sup>2</sup> Bad • 4,28 m<sup>2</sup> WC/Bidet • 9,60 m<sup>2</sup> Gang Dachbodenfläche: ca. 60 m<sup>2</sup> Kellergeschoss: • 18,61 m<sup>2</sup> Sauna / Wellness • 20,12 m<sup>2</sup> Kellerraum mit Infrarotkabine • 4,50 m<sup>2</sup> WC • 1,30 m<sup>2</sup> Dusche • 13,40 m<sup>2</sup> Kellerraum • 6,89 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse • ca. 87 m<sup>2</sup> Eigengarten • ca. 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> je m<sup>3</sup> € 1,84 netto, ab 81 m<sup>3</sup> je m<sup>3</sup> 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 (m<sup>2</sup>a)

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: