

## Luxuriöses Zweifamilienhaus mit traumhaftem Garten in der Knabenseminarstraße in Urfahr zu verkaufen!



Essbereich mit Küche Top 2

**Objektnummer: 6271/21842**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1938
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	340,20 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	539,38 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	112,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80















## Objektbeschreibung

Exklusives Traumhaus mit zwei Wohneinheiten in erstklassiger Lage von Urfahr zu verkaufen!

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 340,20m<sup>2</sup> verfügt über insgesamt zwei Wohnungen, wovon eine Einheit (Top 1) befristet vermietet ist.

Top 1 erstreckt sich über insgesamt 154,52m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen und besticht durch ihren hellen und großzügigen Wohnbereich im Erdgeschoss (Hochparterre) mit Zugang zu einer der beiden Loggien. Die hochwertige Einbauküche ist durch eine Schiebetür optisch vom Wohnbereich abgetrennt. Im Erdgeschoß befindet sich außerdem noch ein modernes Badezimmer mit Badewanne und begehbare Regendusche, eine separate Toilette sowie ein vielseitig nutzbarer Raum. Des Weiteren verfügt die Wohnung über eine Bibliothek, welche auch als weiteres Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit Zugang zum begehbaren Kleiderschrank.

Ein traumhafter, der Wohnung zugeteilter Eigengarten mit einer Fläche von ca. 160,60 m<sup>2</sup>, der sowohl zum Entspannen als auch zum Gärtnern einlädt, rundet das Angebot ab.

Die Penthousewohnung Top 2 erstreckt sich über eine Fläche von etwa 185,68 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Geschoße (1.OG und Dachgeschoß). Beim Betreten gelangt man zunächst in einen Vorraum mit Zugang zu drei Schlafzimmern, einer separaten Toilette und einem hochwertig ausgestatteten Badezimmer inkl. zwei Waschbecken, einer freistehenden Badewanne und einer begehbaren Dusche. Der großzügige Wohn-/ Essbereich mit einer Nutzfläche von 125,43m<sup>2</sup> überzeugt mit einer außergewöhnlichen Raumhöhe. Von hier aus gelangt man auf die ca. 22,92m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit einem atemberaubenden Ausblick über die Dächer von Linz.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der zugeteilte ca. 378,78 m<sup>2</sup> große Eigengarten im "Untergeschoß".

Genügend Stauraum findet man für beide Wohnungen in den zugeteilten Kellerräumen mit ca. 34,66m<sup>2</sup> für Top 1 und 50,06m<sup>2</sup> für Top 2. Durch den direkten Zugang der Kellerräume von Top 2 zur großzügigen ca. 17,92m<sup>2</sup> großen Terrasse haben Sie die Möglichkeit, sich Ihren Wunsch vom Party- oder Hobbyraum mit angrenzender grüner Oase zu erfüllen.

Je Einheit befindet sich bereits ein Parkplatz vor dem Haus. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zwei weitere Parkplätze (=Stapelparkplatz) direkt vor dem Hauseingang zu realisieren.

Im Jahr 2016 wurde das gesamte Gebäude generalsaniert und von einem Architekten hochwertig umgestaltet.

Die zentrumsnahe Lage bietet sowohl hervorragende Freizeit- als auch Einkaufsmöglichkeiten,

welche fußläufig erreichbar sind. Darüber hinaus befindet sich das bischöfliche Gymnasium in unmittelbarer Nähe, ebenso das Zentrum von Urfahr. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür. Straßenbahnhaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

**KAUFPREIS:**  
€ 2.349.000,00

Die monatlichen Betriebskosten für Top 1 belaufen sich derzeit auf ca. € 233,67 inkl. Heizung, Thermenwartung, Rauchfangkehrer, Hausversicherung, Wasser/Kanal und Grundsteuer (inkl. USt) und für Top 2 derzeit auf ca. € 285,23 inkl. Heizung, Thermenwartung, Rauchfangkehrer, Hausversicherung, Wasser/Kanal und Grundsteuer (inkl. USt).

Es besteht natürlich auch die Möglichkeit, Top 1 und Top 2 separat anzukaufen. (Details auf Anfrage)

Widmung: Wohngebiet

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap