

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage mit Innenstadtblick am Froschberg nahe Bergschlößlpark 4020 Linz



ECKDATEN

Objektnummer 6951

Grundstücksfläche	ca. 808 m ²
Wohnfläche	ca. 315 m ²
Nutzfläche	ca. 376 m ²
Beziehbar	01.11.2024
Baujahr	1953
Gartenfläche	ca. 569 m ²
Anzahl Garagen	1

AUSSTATTUNG

Parkett
Gas
Kamin
Zentralheizung
Einbauküche
Personenaufzug
Garage
Alarmanlage
Sauna
Swimmingpool
Südostbalkon / -terrasse
Wintergarten
Seniorengerecht
Rollstuhlgerecht
Gäste-WC
Stadtblick
Grünblick

KAUF

Kaufpreis 1.500.000,00 €

NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage mit Innenstadtblick am Froschberg nahe Bergschlößlpark 4020 Linz

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus in top Lage von Linz am Fusse des Froschbergs nahe der Gugl mit ca. 300 m² Wohnnutzfläche, einem beheizten Wintergarten und einem Garten mit Pool. Das Haus besteht aus 3 Ebenen mit jeweils ca. 100 m² Wohnnutzfläche.

Jede Ebene kann komfortabel über den Lift (8 Pers./Bj. 2009/Tüv zertifiziert) erreicht werden. Der großzügig angelegte Wintergarten ist mit Fussbodenheizung ausgestattet. Auf der südostseitigen Grünfläche befindet sich ein kleines Pool und im UG eine komfortable Sauna mit Dusche.

Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer befindet sich ein großer Kachelofen.

AUFTEILUNG:

- Tiefgeschoss: Doppelgarage für 2 SUV + Motorrad, ein zusätzlicher Abstellraum
- Souterrain: 2 Kinderzimmer mit 1 Badezimmer, Saunabereich mit Dusche, Kühlraum, Heizraum, Wäscheraum
- EG: Toilette, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Wintergarten
- OG: Vorraum, 1 WC, 1 Badezimmer, 1 Schrankraum, Gästewohnraum, Herrenzimmer, Masterbedroom
- DG: Stauraum

AUSSTATTUNG:

>> Sonderausstattungen:

- Alarmanlage
- elektrisches Garagentor
- Sauna für 4 Personen
- Poolbasin mit Gegenstromanlage
- elektrische Beschattung im Wintergarten
- gedämmter Kühlraum
- Gastherme erneuert und gewartet (Vaillant)
- Gartenhütte

INFRASTRUKTUR:

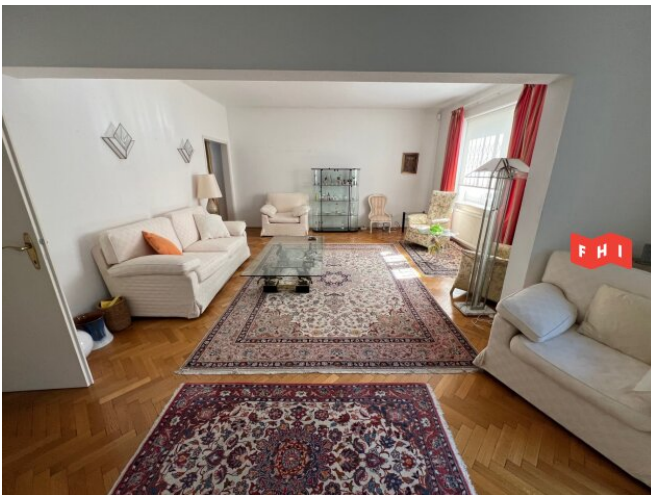
Das Einfamilienhaus befindet sich am Ende einer Sackgasse in absoluter Ruhelage nahe dem Bauernberg und Bergschlößlpark. Die Innenstadt ist fussläufig leicht zu erreichen und die Linzer Landstrasse mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs und der Einkaufspassage ist nur ca. 1km entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel sind fussläufig leicht erreichbar (Buslinie 41 und 12). Der Linzer Hauptbahnhof liegt in 850 Meter Entfernung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

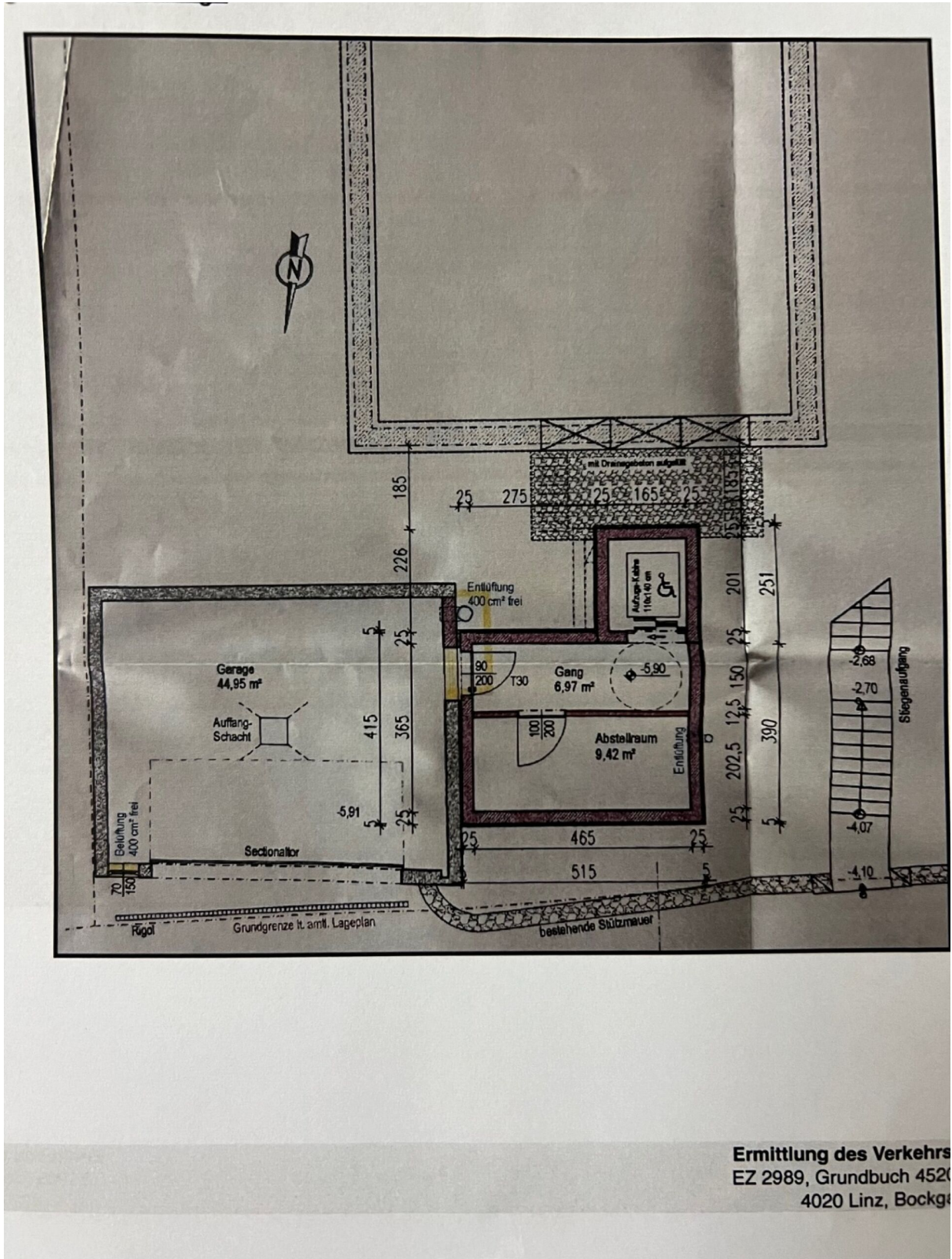
Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



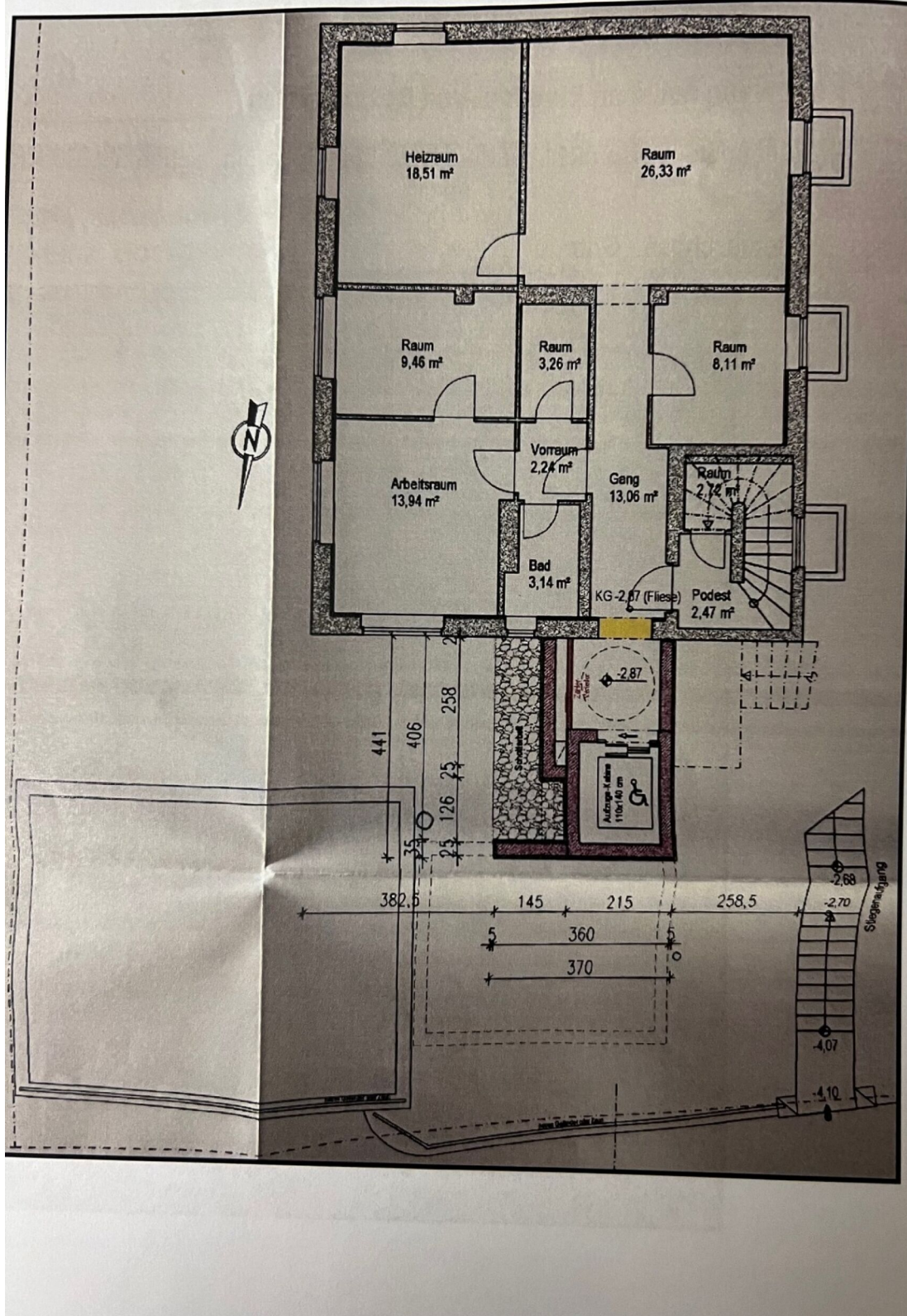
Ermittlung des Verkehrs
EZ 2989, Grundbuch 4520
4020 Linz, Bockgasse

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



ergeschoss



Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at

