

# Verwirklichen Sie Ihre Traumvilla in top Lage am Auberg mit Blick auf Linz



**Objektnummer: 7834/109**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1926
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

T +43 732 29 99 27  
H +43 676 81419652

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









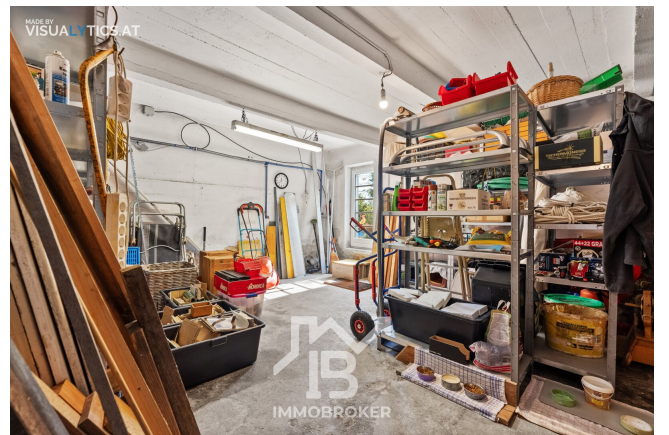












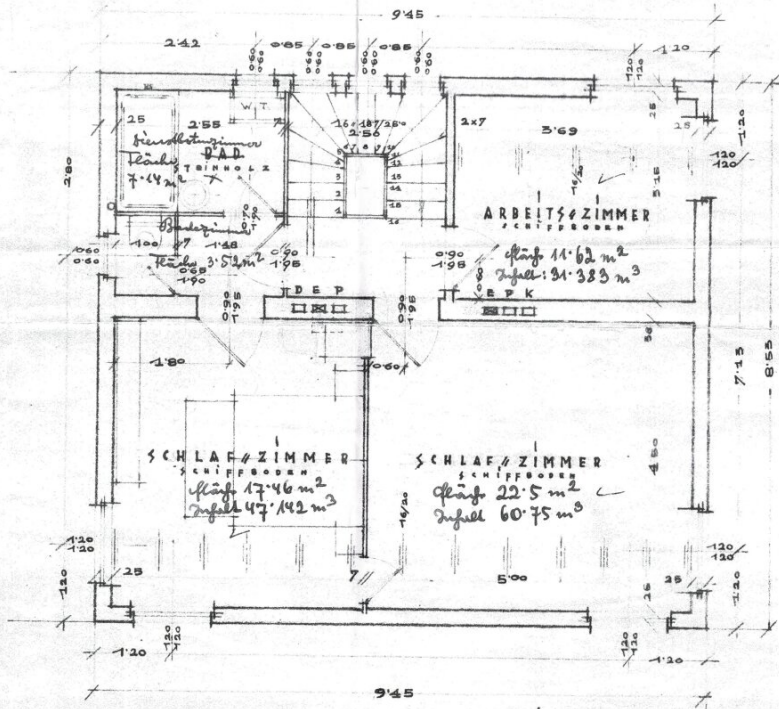




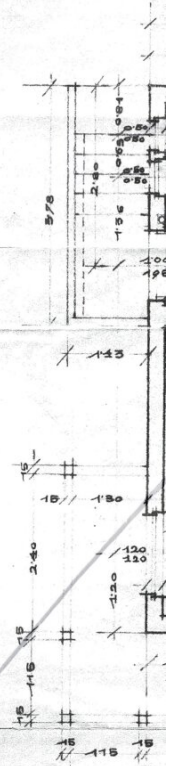








OPFERGESCHOSS











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **720m<sup>2</sup> große Liegenschaft** mit Stilvilla in **besten Linzer Aussichts- lage am Auberg**. Verwirklichen Sie sich hier Ihren exklusiven Wohnraum!

Die Liegenschaft befindet sich in zentrumsnaher, wunderschöner Wohngegend am Fuße des Pöstlingbergs in Linz mit vielseitiger Infrastruktur. Das Objekt ist umgeben von gepflegten Gärten und liegt in einer verkehrsberuhigten Straße ohne Durchzugsverkehr. Das Objekt ist ein Unikat, mit einem sehr wertvollem Grundstück!

Hinter dem Einfahrtstor gelangt man auf den Vorplatz des Hauses mit Abstellfläche für PKWs. Das Gebäude verfügt über drei Eingänge, davon führen zwei in das Hochparterre und einer in den Keller.

Im Sommer ist der Garten durch eine Laubhecke blickgeschützt. Durchquert man die Haustüre gelangt man durch den Windfang zur Diele. Dort erwartet Sie eine Holz- treppe, mit welcher Sie in das Obergeschoss gelangen. Von der Diele aus betritt man das Speise- und Herrenzimmer mit Ausgang auf den Balkon. Weiters befinden sich im Hochparterre auch die Küche mit einer kleinen Terrasse und Abgang in den Garten sowie eine separate Toilette. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer und ein Bad. Ober- und Untergeschoß bieten den Bewohnern einen Panoramablick über Linz und Umgebung. Beispielsweise auf die Brückenkopf- Gebäude und Teile des Linzer Schlosses, das Mühlviertel, den Pfenningberg, den Freinberg, die Franz- Josef-Warte und die Pöstlingbergkirche.

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m



Schule <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap