

## **LINZ: Stadthaus mit uneinsehbarem Garten & extra Praxis/Büro**



Wohnzimmer EG

**Objektnummer: 7582/233545**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,83 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	573,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,00 €
<b>Heizkosten:</b>	182,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	176,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

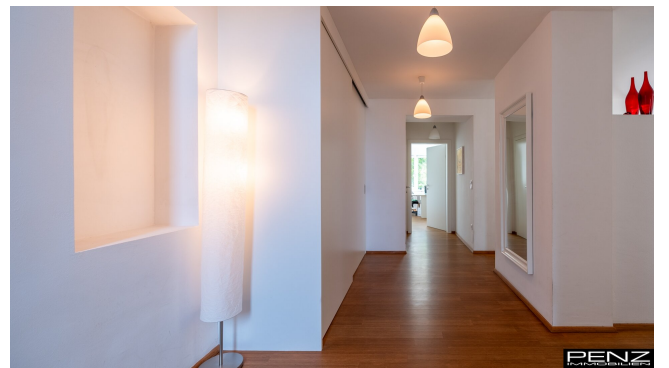
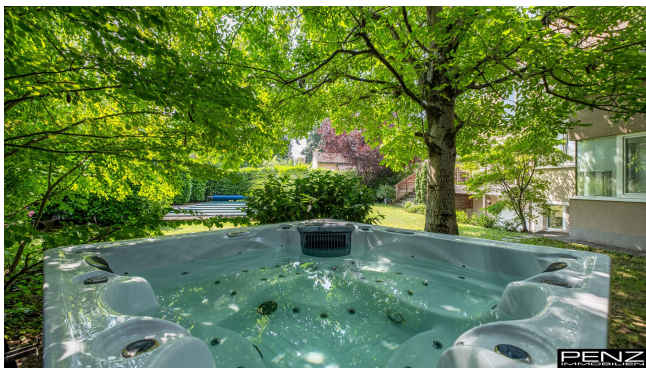


**Maximilian Nowak**

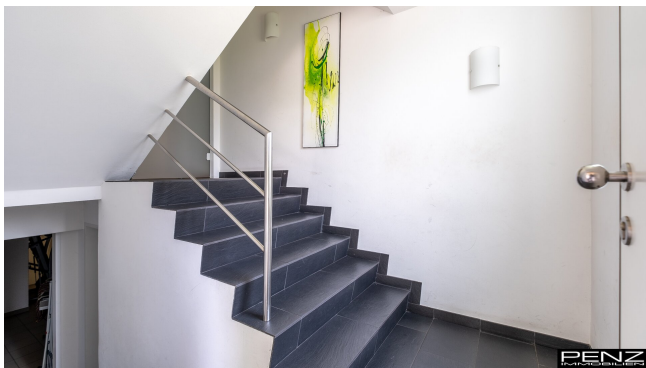




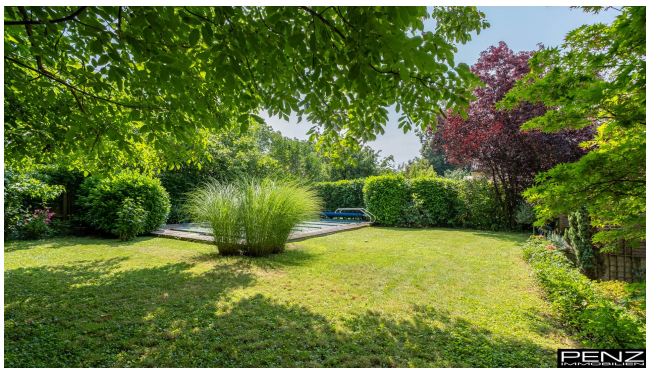






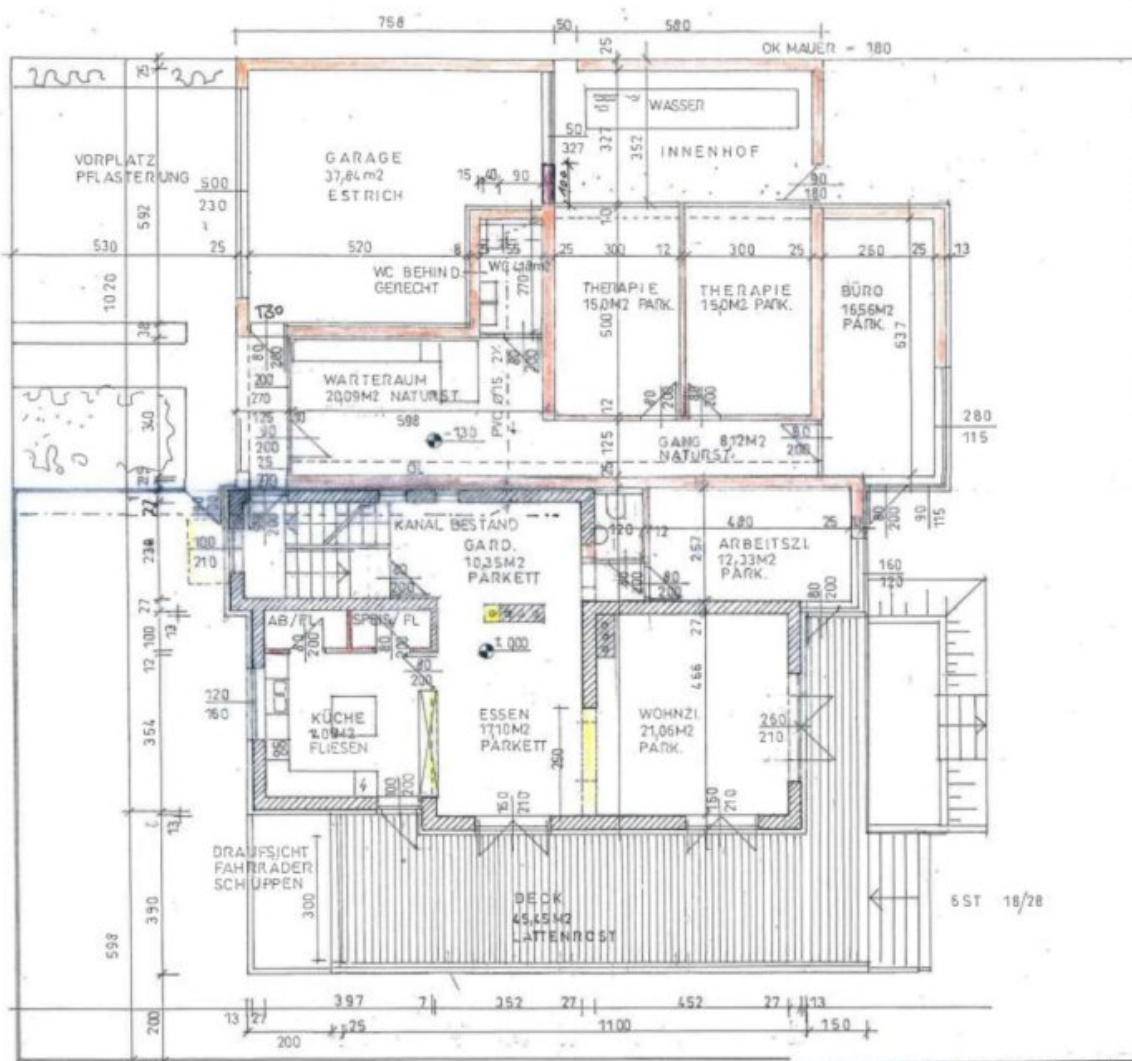




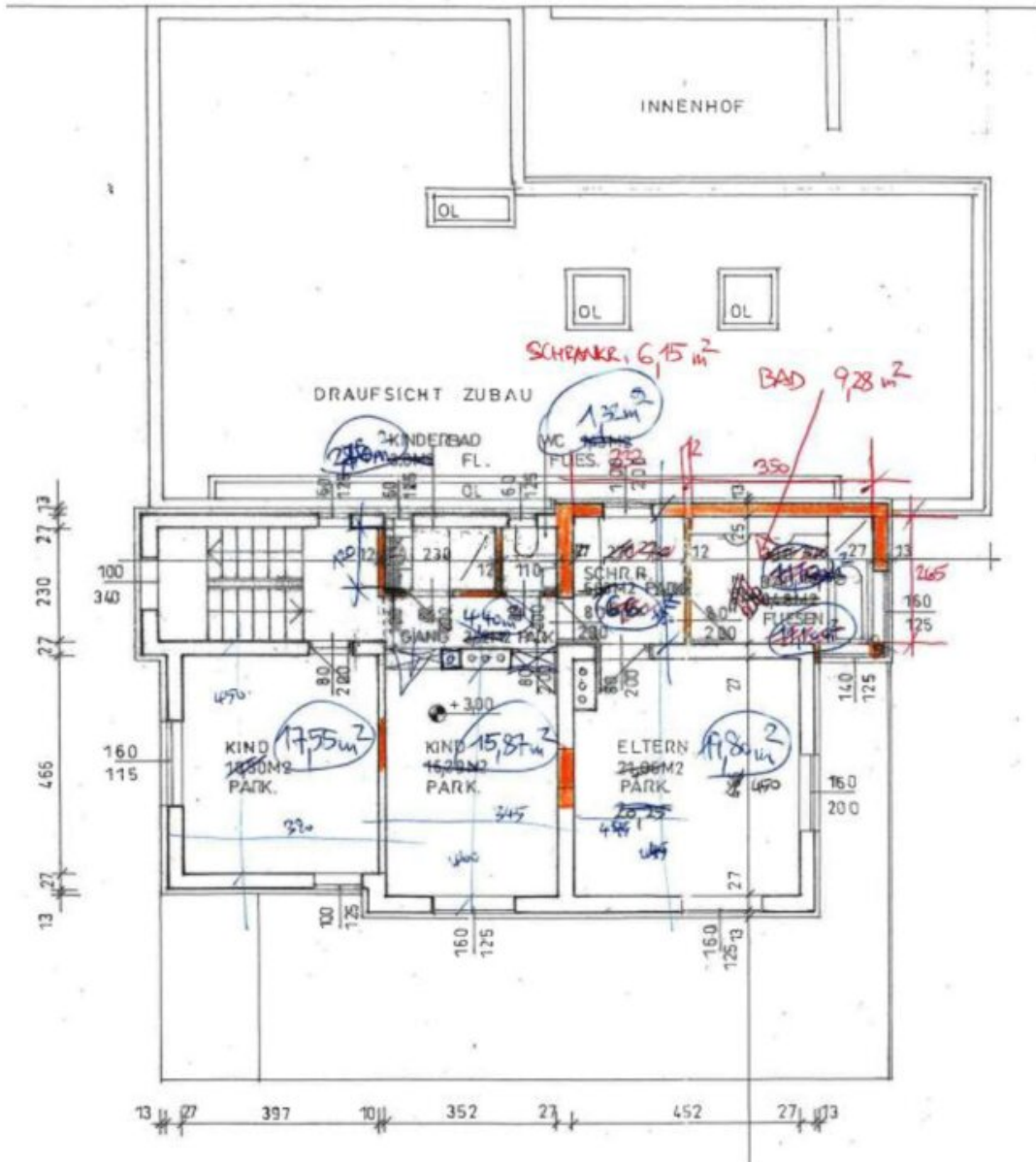


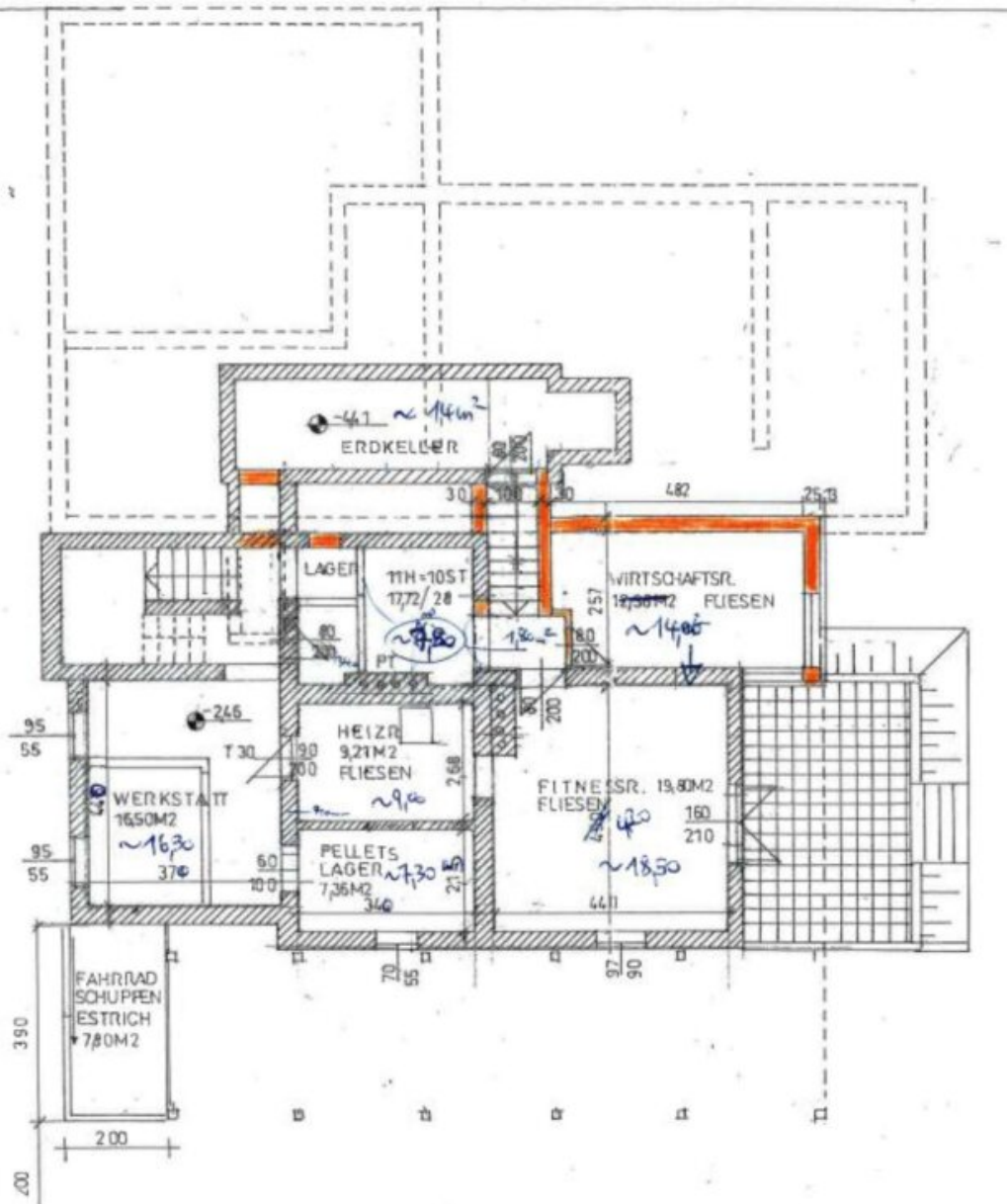




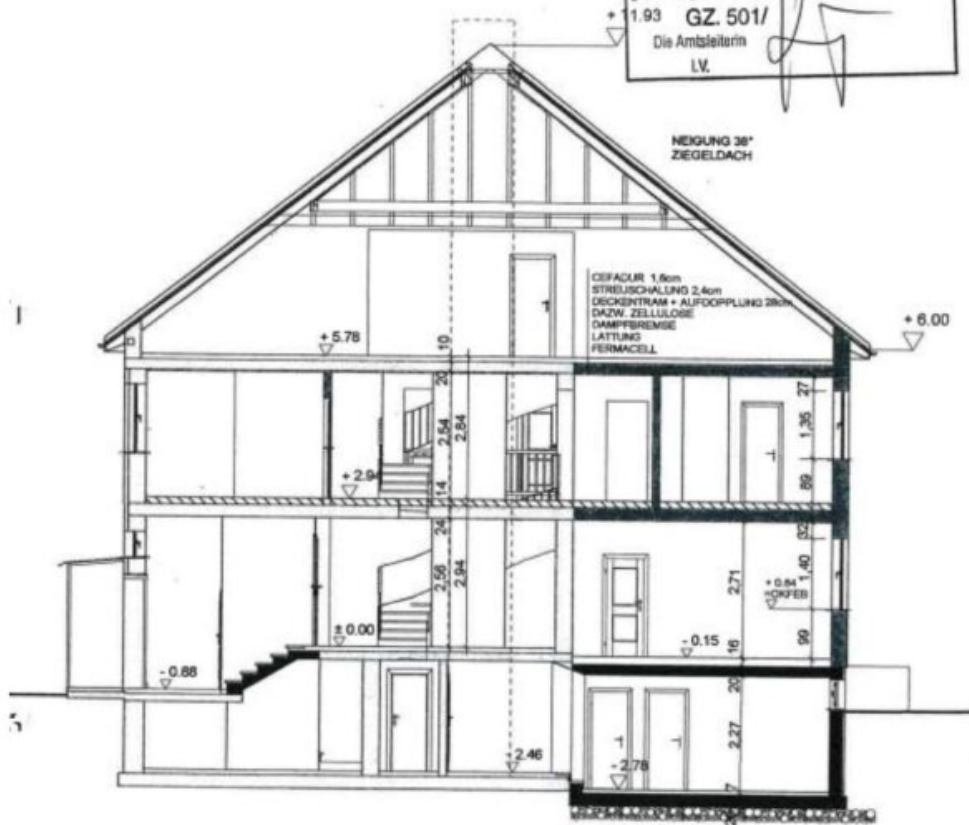


**ENZENHOFER & DORNSTADT**  
**ARCHITEKTE**  
 staatlich geprüfte und besoldete Zivilta  
 Bahnhofstraße 5, 4016 Traun, Tel. 0722472841 F  
 email: endo.architekten@uta





Magistrat der Landeshauptstadt Linz  
Bauamt  
Als Bestandteil des Bescheides vom  
genehmigt. 21. Sep. 2004  
GZ. 501/  
Die Amtsleiterin  
L.V.



.....  
Datum, Unterschrift

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Haus in Linz in Oberösterreich steht zum Verkauf und könnte schon bald Ihr neues Traumhaus werden.

Mit einer Fläche von 160m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Paare, die viel Raum zum Leben und Entspannen suchen. Wohnen und Arbeiten ist hier durch die 79 m<sup>2</sup> großen Büro/Ordinationsflächen im Zubau gelebte Praxis. Keine weiten Arbeitswege sondern das eigene Unternehmen im Haus: Nur eine Tür weiter!

Das Haus wurde 2006 vollsaniert und erstrahlt in neuem Glanz. Es verfügt über einen liebevoll angelegten Garten, der an warmen Tagen zum Verweilen im Freien einlädt. Genießen Sie die Sonnenstrahlen auf der Loggia oder der Terrasse und lassen Sie den Alltag hinter sich. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen.

Das Haus verfügt insgesamt über 4 WCs und 2 Bäder, die alle modern ausgestattet sind. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett sorgen für ein gemütliches Ambiente und verleihen dem Haus einen besonderen Charme. Für zusätzliche Wärme und Behaglichkeit sorgt die Fußbodenheizung, die für angenehme Temperaturen sorgt.

Die Einbauküche ist ein weiteres Highlight dieses Hauses. Hier können Sie nach Herzenslust kochen und Ihre Lieben mit kulinarischen Köstlichkeiten verwöhnen. Die Südost-Terrassen bieten Ihnen die Möglichkeit, das Frühstück in der Morgensonne zu genießen oder am Nachmittag ungestört in der Sonne zu liegen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen. In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Kindergärten, Schulen, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien.

Hier erwartet Sie ein neues Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penzimmobilien.at>

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m



Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap