

## **Ruhiges Einfamilienhaus mit Badeteich in Kirchschlag bei Linz**



**Objektnummer: 5950/4041**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4202 Kirchschlag bei Linz
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	124,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 458,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,75
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz























# Objektbeschreibung

## Ruhiges Einfamilienhaus mit Badeteich in Kirchsschlag bei Linz

Sie sind auf der Suche nach einem gemütlichen Einfamilienhaus in einer ruhigen und idyllischen Lage? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. In der beliebten Gemeinde Kirchsschlag bei Linz, in einer ruhigen Siedlung, steht dieses charmante, jedoch sanierungsbedürftige Einfamilienhaus zum Verkauf. Mit einem Kaufpreis von 229.000,00 € und einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Paare oder eine kleine Familie, die sich eine ländliche Ruheoase wünschen.

Das Haus verfügt über 4 Zimmer, die Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Es ist ideal für diejenigen, die ein eigenes Zuhause nach ihren Vorstellungen renovieren möchten. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten mit Badeteich, der im Sommer für Erfrischung und Entspannung sorgt. Die ruhige Lage des Hauses erlaubt es Ihnen, den Alltag hinter sich zu lassen und inmitten der Natur zu leben. Der großzügige Garten bietet zudem viel Platz für Freizeitaktivitäten oder auch für gärtnerische Projekte.

Das Haus verfügt ebenfalls über einen praktischen Wasch- und Trockenraum im Keller, der Platz für Waschmaschine und Trockner bietet – ideal für die tägliche Nutzung.

### Raumaufteilung

OG: Vorraum - Küche - WC - Büro/Hobbyzimmer - Schlafzimmer - Wohnzimmer mit Kamin

UG: Kinderzimmer - Wasch-/Trockenraum - Badezimmer mit Dusche und Badewanne - Technikraum - Heizraum

### Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen Siedlung Hochbuchedt 8 in Kirchsschlag bei Linz, umgeben von viel Natur und Grünflächen. Die Lage bietet eine idyllische, ländliche Atmosphäre und ist gleichzeitig gut an das Verkehrsnetz angebunden, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und einer schnellen Verbindung nach Linz.

### Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <4.000m  
Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <7.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap