

**Heimeliges Haus mit tollem Garten nahe Pichlinger See -  
machen Sie sich einen Eindruck!**



Garten

**Objektnummer: 1033\_25954**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	88,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 264,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47







# Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet viel Potenzial und eine tolle Raumaufteilung für Familien oder Paare. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Nachbarschaft und verfügt über einen schönen Gartenbereich sowie eine charmante Umzäunung.

Ausstattung:

- Klassischer Grundriss mit separaten Räumen
- Fenster mit Blick in Garten und ruhige Wohnstraße
- Keller vorhanden

Das Objekt mit einer Wohnfläche von ca. 88,07 m<sup>2</sup> ist wie folgt aufgeteilt:

- Garderobe bzw. Eingangsbereich
- Wohnzimmer : Heller, großzügiger Raum mit Potenzial für eine gemütliche Wohnlandschaft.
- Schlafzimmer: Ruhiger Rückzugsort mit guter Stellfläche.
- 2 Zimmer zur kreativen Auslebung: Ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.
- Küche: Praktisch geschnitten mit Essbereich.
- Bad: Separates Badezimmer mit Badewanne.
- WC: Eigenständiger Raum neben dem Badezimmer.
- Zugang zum Dachgeschoss/Keller: Über Treppenhaus erreichbar

Der Garten zählt hier mit Sicherheit als Highlight. Ein wahrer Ort zum Entspannen und genießen, aber auch zum Toben und für Pflanzenliebhaber ein toller Ort zum Garteln.

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung bietet viel Grün und Erholungsmöglichkeiten.

Besonderheiten im Überblick:

- ? Haus mit Garten
- ? Ruhige Lage
- ? Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung
- ? Umzäuntes Grundstück

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen von Pichling, einem Linzer Stadtteil südlich der

Traun. Der Bahnhof Ebelsberg ist nur etwa 1,5 km entfernt.  
Auch Volksschule, Kindergarten, Nahversorger und Gasthäuser sind in unmittelbarer Umgebung zu finden. Für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung ist im Umkreis gesorgt. Der Pichlinger See ist rasch erreicht und eignet sich optimal zum Baden im Sommer oder für einen gemütlichen Spaziergang. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Autobahnauffahrt gegeben.

Das Zentrum der Solar City ist nur ca. 3 Minuten entfernt und dient mit jeglichen Nahversorgern, sowie Ärzten und einem Fitnessstudio.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns, um sich selbst von dieser tollen Gelegenheit ein Bild zu machen. Besichtigungstermine finden am 14.07.2025 statt und sind online unter <https://www.remax.at/index.php?page=objekt&t=2&srid=32776302&s=1&id=338998&p=3&lang=de#terminanfrage-messages> zu vereinbaren!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte und Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 264.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Hei G  
zwärmebed  
arf:  
Faktor Ges 2.24  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse D  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.