

## Stadthaus mit ruhigem Garten am Froschberg



Hausansicht

**Objektnummer: 3828\_537**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1937
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	218,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	52,60 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Krammer**

REMAX Joy in Gallneukirchen  
Hauptstraße 32





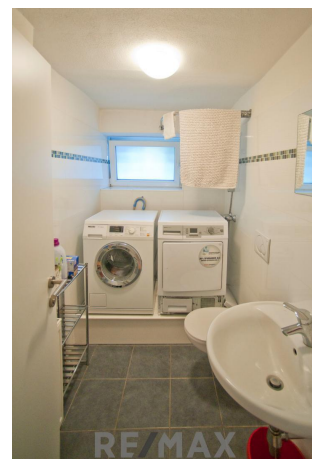
















## Objektbeschreibung

\*\*\*Top gelegenes Haus mit großem ruhigen Garten am Froschberg\*\*\*

Ein feines Wohnobjekt mit tollem Garten wartet auf seine NEUEN Eigentümer!

Kurz gesagt, eine perfekte Liegenschaft mit toller zentraler Lage am begehrten Froschberg.

Raumangebot:

jede Wohnebene verfügt über ca. 55 m<sup>2</sup>

Keller: 52,58 m<sup>2</sup>

Jede Wohnebene ist über das sehr gepflegte Stiegenhaus zu betreten. Im Keller befindet sich der Heizraum und 2 große Kellerräume sowie ein Wasch- und Trockenraum mit Toilette.

Ein besonders Highlight ist der ca. 570 m<sup>2</sup> große Garten mit hoher Hecke und Baumbestand. Dieser bietet eine angenehme Privatsphäre.

Für die Rasenpflege steht ein Rasenmähroboter zur Verfügung.

Eine Garage für 1 KFZ und 1 Stellplatz runden das Angebot ab.

Das Haus ist perfekt gelegen - eine schnelle Anbindung an die Autobahn, Straßenbahn- und Zugverbindungen ist gegeben.

Für das tägliche Leben sind Geschäfte, Bank und Ärzte fußläufig erreichbar.

Hier können Sie das Stadtleben mit allen Annehmlichkeiten in vollen Zügen genießen!

Ein Architekten Umbauplan kann zur Verfügung gestellt werden.

GUT ZU WISSEN:

- \* tolle Lage
- \* großer ruhiger Garten
- \* teilweise geschmackvoll möbliert
- \* Rollläden
- \* Waschmaschine u. Trockner im Keller
- \* Bahnhofsnahe

BILDUNG UND SOZIALES:

- \* Kindergarten 197 m
- \* Volksschule 251 m
- \* Supermarkt 110 m

- \* Bank 138 m
- \* Apotheke 154 m
- \* Arzt 301 m
- \* Friseur 468 m
- \* Zahnarzt 483 m
- \* Krankenhaus 1,21 km

#### FREIZEIT UND KULTUR:

- \* Botanischer Garten
- \* Musiktheater
- \* Parkbad/Eishalle
- \* Brucknerhaus
- \* Lentos und vieles mehr...

#### UMGEBUNG:

- \* Bushaltestelle: 100 m
- \* Hauptbahnhof: 1 km
- \* Linz Zentrum 3 km
- \* Flughafen Hörsching 11 km
- \* Salzburg 130 km
- \* Wien 182 km

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann rufen Sie uns an und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf IHREN Anruf!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. 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. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.

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

Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 52.9

wär kWh/

m<sup>2</sup>a)

edarf

:

Klas C



se H  
eizw  
ärme  
beda  
rf:  
Fakt 0.88  
or G  
esa  
nten  
ergie  
effizi  
enz:  
Klas B  
se F  
aktor  
Gesa  
nten  
ergie  
effizi  
enz: