

ein wahres Traumhaus



Objektnummer: 7047/99998021

Eine Immobilie von LEWOG Beteiligungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	202,00 m ²
Keller:	126,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	970.000,00 €
Betriebskosten:	315,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

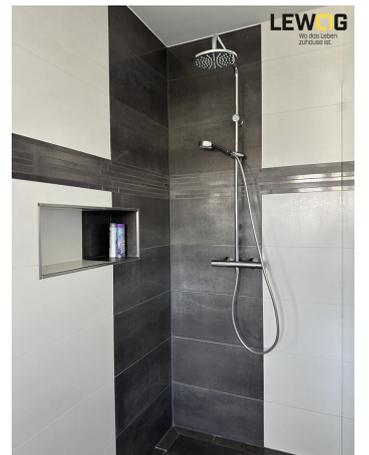
Ihr Ansprechpartner



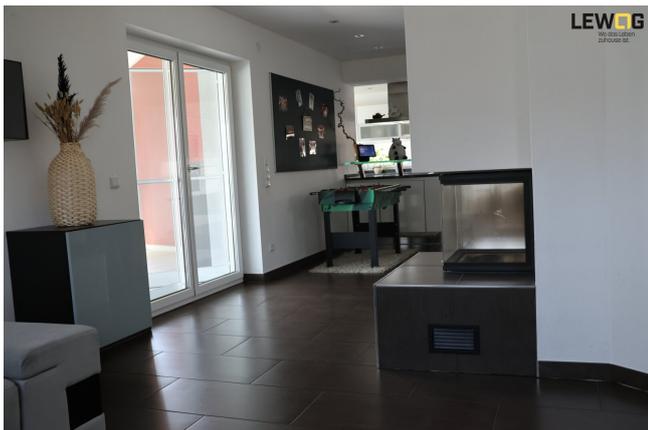
Immobilientreuhänder Thomas Watzinger

LEWOG Beteiligungs GmbH
Ehrenfellnerstraße 2/1
4060 Leonding

T +43 732 94 58 56
H +43 664 84 93 953













Objektbeschreibung

ein wahres Traumhaus.....

finden Sie in zentraler Lage im wunderschönen Pichling. Ruhe, viel Grün und eine nette Nachbarschaft prägen das Umfeld.

Dieses tolle Einfamilienhaus wurde 2009 bis 2011 mit viel Liebe und hohen Investitionen um- und großteils neu gebaut. Vom ursprünglichen Baukörper aus den 60igern blieben nur mehr einige Mauern stehen, das erste OG wurde komplett abgetragen. Heute präsentiert es sich als ein Schmuckstück mit einer äußerst hochwertigen Ausstattung. Die Fassade verfügt über ein Vollwärmeschutzverbundsystem, alle Fenster sind mit 3-fach Verglasung, Fliegengitter und Rolläden. Außen Steinfensterbänke, innen Werzalith.

Auch technisch wurde auf nichts verzichtet: Wasser-Wasser Wärmepumpe, eigener Brunnen mit Gartenbewässerung, Gartendusche mit Warmwasser, PV-Anlage mit 11 kW Speicherbatterie, Staubsaugeranlage, eingelassene Spots in sämtlichen Decken, zentrale Steuerung für Beschattung, zentrale LAN-Verkabelung für alle Zimmer, Pool 8x4 m mit Salzanlage, Kuppel, Gegenstromanlage, Unterwasserbeleuchtung, Poolhaus mit Pooltechnik. Alle Kellerräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet und würden sich somit auch für Selbständige als Arbeitsplatz eignen (Kosmetik, Therapie, uvm.)

Im Erdgeschoß befindet sich ein sehr großzügiger Wohnbereich mit einer hochwertigen Küche, einem Kaminofen, ein WC mit Handwaschbecken und ein eigenes Büro. Die Küche bietet viel Platz für Hobbyköche, wurde mit hochwertigen Elektrogeräten und einer Steinarbeitsplatte ausgestattet. In einer Nische wurde eine kleine Speis eingebaut. Gekocht wird auf einer großen Kochinsel samt kleiner Bar und mit Blick zu Ihren Gästen. Insgesamt hat der Wohn-Essbereich inkl. Küche rund 66 m² - hier lässt es sich leben und mit Freunden genießen.

An den Wohnbereich angeschlossen finden Sie eine großzügige überdachte Terrasse und den wunderschönen Garten mit Pool und einem Poolhaus samt überdachtem Sitzbereich für heiße Tage und laue Nächte. Ein gemütliches Grillplatzerl und ein großes Hochbeet für Hobbygärtner ist auch vorhanden. Die Doppelgarage hat zum Garten ein eigenes Tor - das ist richtig praktisch.

Im Stiegenhaus mit edlem Steinbelag finden Sie eine indirekte Beleuchtung der Stufen. Das 1.OG wird über eine sehr geräumige helle Diele erschlossen. Hier finden Sie 4 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Schrankraum, 1 getrenntes WC und ein Traumbad mit fast 12 m². Das schmucke Bad wurde mit einer großen Walk-In-Dusche, einem Doppel-Waschtisch samt stylischen Spiegeln und einer großen Badwanne ausgestattet, ein Handtuchheizkörper ist selbstverständlich auch dabei.

Der großzügige Keller, der auch als Wohnraum umgestaltbar wäre, und über Internet und

Fernsehanschluss verfügt, beherbergt eine Werkstatt, eine praktische Waschküche, die Haustechnik, einen Fitnessbereich und einen ca. 19 m² großen Raum (Innenausbau noch ausständig), welcher für eine Sauna und den Wellnessbereich vorbereitet wäre. Diese Räume verfügen über eine Fußbodenheizung und Tageslicht, wobei die Fenster über einen außenliegenden Einbruchschutz gesichert sind.

Ein Objekt in einer überkompletten Ausführung, das am Markt eher selten zu finden ist.

Sag Hallo zu Deinem neuen Zuhause !

Wir freuen uns über Ihre Anfrage und führen Besichtigungen gerne nach vorheriger Terminvereinbarung durch. Wir treten hier als gewerblicher Doppel-Makler auf, alle Besichtigungstermine und Anfragen sind natürlich kostenlos, erst bei einem positiven Abschluss verrechnen wir eine Provision in der Höhe von 3 % zzgl. 20 % USt. !

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap