

**\*\*\*Rarität\*\*\* Grundstück mit Altbestand und Projektierung  
für ein einzigartiges Stadthaus am Froschberg**



Aussenansicht

**Objektnummer: 3849\_390**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1956
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 257,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,80
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Lehner**

RE/MAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz

T +43 732 69 48 17 17









## Objektbeschreibung

\*\*\*Rarität\*\*\* Grundstück mit Altbestand und Projektierung für ein einzigartiges Stadthaus am Froschberg

In einer der gefragtesten und exklusivsten Wohnlagen von Linz, bietet sich mit diesem Grundstück eine seltene Gelegenheit, Geschichte und Moderne zu vereinen.

Das bestehende sanierungsbedürftige Wohnhaus aus dem Jahr 1956 umfasst rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, ist vollunterkellert und verfügt zusätzlich über ein Dachgeschoss.

Mit einer Grundstücksfläche von etwa 630 m<sup>2</sup> eröffnet sich hier ein außergewöhnliches Potenzial, ein repräsentatives Stadthaus mit Einfahrt, sonnigem Garten und Pool zu realisieren.

Eine bereits ausgearbeitete Projektierung für ein modernes Stadthaus mit vier Stockwerken unterstreicht die architektonische Vision und bietet eine exklusive Grundlage für die Umsetzung eines Wohnkonzepts, das Individualität und zeitgemäße Eleganz in perfekter Weise verbindet.

Neben einem kompletten Neubau eröffnet sich auch die reizvolle Möglichkeit, die bestehende Bausubstanz zu revitalisieren und ihr neues Leben einzuhauchen.

Durch eine umfassende Sanierung und Modernisierung kann der Charakter des Hauses erhalten und gleichzeitig mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbunden werden – eine spannende Option für alle, die Wert auf Authentizität, Geschichte und individuelle Gestaltung legen.

Besonders hervorzuheben ist die baurechtliche Möglichkeit, ein Projekt über insgesamt vier Ebenen inklusive Kellergeschoss zu verwirklichen - dieser Umstand verschafft Ihnen weitere Freiräume.

### ALLE INFORMATIONEN IM ÜBERBLICK:

- \* Größe: ca. 630 m<sup>2</sup>
- \* Flächenwidmung: Wohngebiet
- \* Bebauung: erhalten Sie auf Anfrage
- \* Strom - Wasser - und Kanalleitungen sind vorhanden
- \* Die aktuellen Abgaben an die Gemeinde belaufen sich auf € 52,71 pro Quartal. (Haus unbewohnt)

Dieses Grundstück ist weit mehr als eine Liegenschaft – es ist eine seltene Chance, ein unverwechselbares Refugium nach höchsten Ansprüchen zu gestalten und Wohnen in einer der besten Lagen von Linz neu zu definieren.

## LAGE

Der Stadtteil Froschberg liegt auf der Hügellandschaft, die sich westlich der Linzer Innenstadt erhebt und von Froschberg, Bauernberg, Freinberg und Römerberg gebildet wird.

Der Stadtteil wird im Norden durch die Donau, im Osten durch die Bundesstraße 139, im Südosten durch die Westbahn und im Südwesten und Westen durch die Stadt Leonding begrenzt.

Unweit des Grundstücks befinden sich zwei Supermärkte die alles bereit halten was Sie für das tägliche Leben benötigen.

Auch Naturliebhaber kommen auf Ihre Kosten. Der Botanische Garten und der Bauernberg Park laden zu erholsamen Spaziergängen ein.

Verschiedene Restaurants, Ärzte und die Tips Arena befinden sich in der näheren Umgebung. Die nur wenige Gehminuten entfernten Busstationen bieten Ihnen die Möglichkeit, bequem & rasch das Linzer Zentrum zu erreichen. Für die Eiligen unter Ihnen finden Sie schnellen Anschluss zur Autobahn.

Sie erreichen:

- in ca. 5 Minuten mit dem Auto den Leondinger Stadtplatz
- in ca. 8 Minuten mit dem Auto den Linzer Hauptplatz
- in ca. 29 Minuten zu Fuß den Linzer Hauptbahnhof

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

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. 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 freibleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 257.

wär 0 kW

meb h/(m<sup>2</sup>

edarfa)

:

Klas G

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 3.8  
or G  
esa  
nten  
ergie  
effizi  
enz:  
Klas F  
se F  
aktor  
Gesa  
nten  
ergie  
effizi  
enz: