

**+TOPLAGE MIT GARTEN+ MODERNISIERTES  
MEHRPARTEIENHAUS MIT 2 WOHN EINHEITEN NÄHE  
PLUS CITY**



TITELBILD (53)

**Objektnummer: IMMOMAKLEREI-25-0341**

**Eine Immobilie von IMMOMAKLEREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4061 Pasching / Langholzfeld |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1953                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 150,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 250,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Garten:</b>                       | 691,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 97,40 kWh / m² * a         |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,49                       |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                              |

Auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3,60% inkl. Ust.

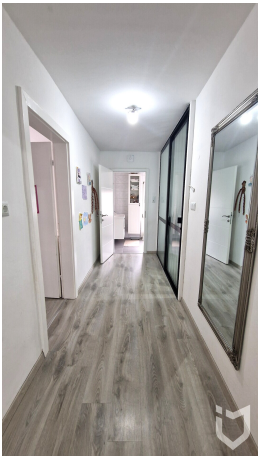
## Ihr Ansprechpartner



**Harald Leitinger**











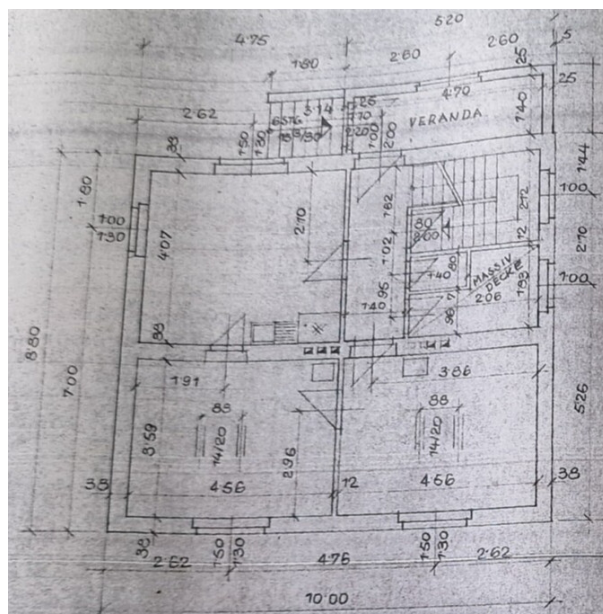




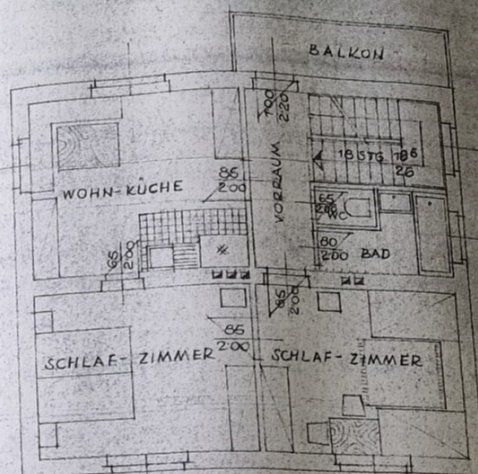








ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**++ TOPLAGE - GROSSES GRUNDSTÜCK - 2 EINHEITEN++** Modernisiertes Mehrparteienhaus in Langholzfeld/Pasching – Nähe Plus City Zum Verkauf steht ein Mehrparteienhaus mit zwei, 2020 sanierten Wohneinheiten, getrennten Eingängen und zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Das Haus wurde ursprünglich 1953 errichtet und befindet sich auf einem großzügigen 820 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit wertvoller M-Widmung – ideal für Wohnzwecke, Geschäftsflächen oder Kleinbetriebe. Die beiden bestehenden Wohneinheiten verfügen zusammen über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und die Wärmeversorgung erfolgt über eine wartungsarme Gasheizung. Ein Kaltdach ist vorhanden, ebenso ein Dachboden, in dem der Ausbau bereits begonnen wurde. Die Elektroinstallation und Wasserleitungen wurden bereits bis ins Dachgeschoss vorbereitet und auch der Trockenausbau ist schon im Gange. Die Dachbodenfläche umfasst – wie die bestehenden Wohneinheiten – ebenfalls rund 75 m<sup>2</sup> Bodenfläche und bietet somit hervorragende Erweiterungsmöglichkeiten. **BESONDERHEITEN UND POTENZIAL:** + Grundstück mit M-Widmung Geeignet für gemischte Nutzung: Wohnen, Büros, Gewerbe- und Kleinbetriebsflächen. + Kein Bebauungsplan verordnet Lediglich eine Bebauungsleitlinie vorhanden. + GFZ 0,6 bei gekuppelter Bauweise und GRZ 40 % – auch attraktiv für Anleger und Entwickler. + Bei Gruppenbauweise wird die GFZ in Einzelbeurteilung festgelegt. + Bereits begonnener Dachbodenausbau steigert das zukünftige Entwicklungspotenzial. **AUSSTATTUNG UND ZUSTAND:** + 2020 modernisiert + Kamin vorhanden + Zwei getrennte Wohneinheiten + Wartungsarme Gasheizung + Kaltdach und ausbaufähiger Dachboden + Dachgeschoss mit vorbereiteter Elektro- und Wasserinstallation + 2 Garagen, eine davon mit Stehgrube – ideal für Kfz-Enthusiasten oder Kleinbetriebe + Perfekte Infrastruktur: Nähe Plus City, öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Dienstleistungen **LAGE:** Die Immobilie befindet sich in Langholzfeld/Pasching, einer der begehrtesten Wohnlagen im Linzer Speckgürtel. Die Nähe zur Plus City, zur B139, zur A7/A1 sowie zur B1 sorgt für hervorragende Anbindung. Gleichzeitig liegt das Objekt in einer angenehmen Wohngegend mit hohem Lebens- und Standortwert. **FAZIT:** Dieses Mehrparteienhaus kombiniert moderne Sanierung, hohe Nutzungsflexibilität, attraktive Widmung und zusätzliches Ausbaupotenzial. Ob als Anlegerobjekt, Mehrgenerationenhaus oder Betrieb mit Wohnmöglichkeit – die Immobilie eröffnet vielfältige Möglichkeiten in bester Lage von Pasching. Ist Ihr Interesse geweckt? Für nähere Informationen wie einen Besichtigungswunsch freue ich mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme! Harald Leitinger Tel.0676 / 753 04 35 Email: [h.leitinger@immomaklerei.at](mailto:h.leitinger@immomaklerei.at)