

# **Hausanteil mit Garten und Garagen in Pulgarn bei Linz – Ihr ländliches Paradies in Stadtnähe**

**VKB**  **IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 5002**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4221 Steyregg
<b>Nutzfläche:</b>	146,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Garten:</b>	492,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 188,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN













# Objektbeschreibung

Dieser exklusive Hausanteil im Wohnungseigentum (Einheit 1) befindet sich in einem charmanen, ehemaligen Bauernhof – einem sogenannten „Sacherl“ – der heute mehrere Wohneinheiten beherbergt. Die angebotene Einheit kombiniert den Charakter eines historischen Landhauses mit modernem Wohnkomfort. Auf insgesamt zwei Etagen bietet die Wohnung ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine durchdachte Raumauflistung sowie zwei private Gärten und zwei moderne Garagen. Ergänzt wird das Angebot durch eine gemütliche Gartenlounge.

Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein zentraler Vorraum (3,55 m<sup>2</sup>), der zu den großzügigen Räumen führt:

- **Wohnzimmer (26,60 m<sup>2</sup>)** – ideal für gemütliche Stunden im Familienkreis
- **Schlafzimmer (13,59 m<sup>2</sup>) und Kinderzimmer (9,21 m<sup>2</sup>)** bieten ausreichend Platz für Eltern und Nachwuchs oder als Homeoffice
- **Bad mit WC (4,35 m<sup>2</sup>)** – modern und funktional gestaltet
- **Große Wohnküche (27,65 m<sup>2</sup>)** – das Herzstück des Hauses, ideal für gemeinsames Kochen und Essen

Über eine Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das weiteren Raum für individuelle Nutzung bietet:

- **Teeküche (12,58 m<sup>2</sup>)** im Homeofficebereich
- **Helles Wohnzimmer (16,24 m<sup>2</sup>)** – ein perfekter Rückzugsort
- **Badezimmer mit WC (4,29 m<sup>2</sup>)** – ebenfalls modern und gut durchdacht
- Zwei **Kinderzimmer (14,75 m<sup>2</sup> und 10,29 m<sup>2</sup>)** bieten viel Platz für die ganze Familie

## Private Gärten:

Die Wohnung verfügt über zwei wunderschöne Eigengärten, die exklusiv genutzt werden können:

- **Südseitiger Garten (ca. 193 m<sup>2</sup>)** – ideal für sonnige Stunden, zum Entspannen oder für ein Gemüsebeet

- **Nordseitiger Garten mit Gartenlounge (ca. 299 m<sup>2</sup>)** – ein schattiger Rückzugsort, ideal für Spielbereiche oder als Platz für Tiere

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den eigenen Hausbrunnen, was zusätzlich zur Unabhängigkeit beiträgt.

#### **Garagen:**

Zum Hausanteil gehören zwei moderne Garagen mit elektrischen Toren. Diese bieten nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch ausreichend Raum für Werkstätten oder Stauraum.

#### **Verkaufspreis:**

Euro 370.000,-.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Berater der VKB-Bank

#### **Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

#### **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <2.500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap