

## Attraktiver Rohbau in Linzer Stadtnähe!



Außenfoto

**Objektnummer: 1033\_25876**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4210 Gallneukirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1973
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Wohnfläche:</b>	151,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 607,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 7,11
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

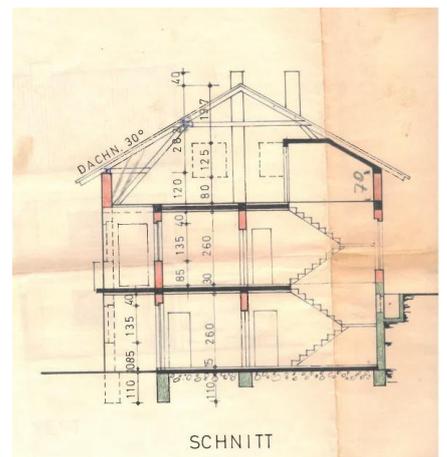
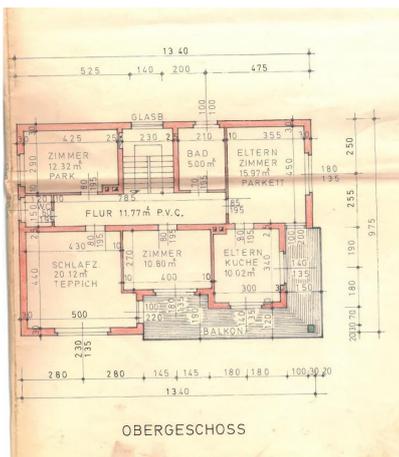
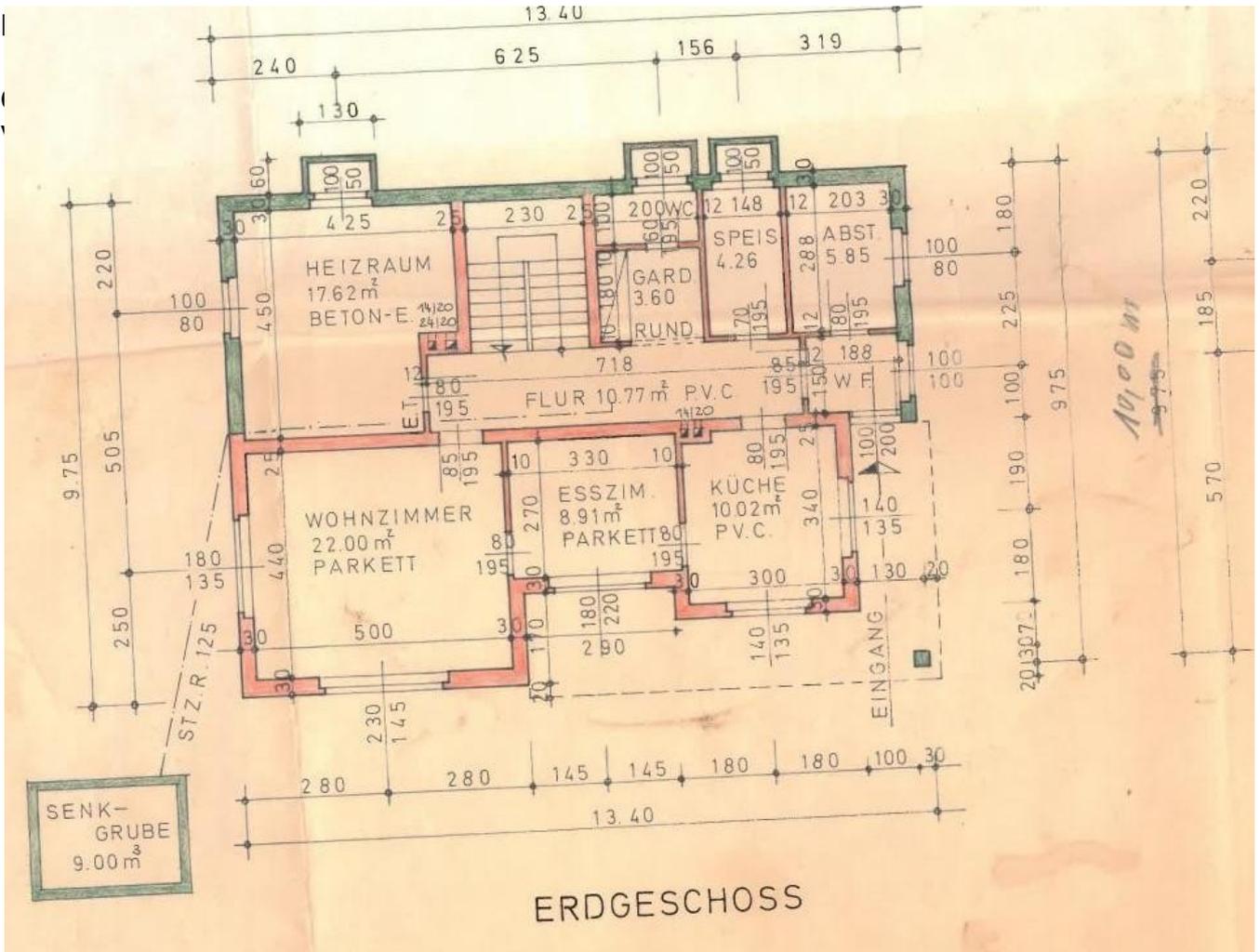
## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47  
H +43 664 41 29 950



## Objektbeschreibung

Sie sehnen sich nach einem Eigenheim, bei dem Sie Ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen umsetzen können? Dann könnte dieser Rohbau genau das Richtige für Sie sein!

Dieser Rohbau wurde ca. 1973 gebaut, steht seit diesem Zeitpunkt leer und wartet auf einen neuen Besitzer, der sich hier mit handwerklichem Geschick ein eigenes Heim schafft!

Auf einer Fläche von ca. 151,41 m<sup>2</sup>, welche sich auf EG und OG aufteilt, können Sie den belagsfertigen Rohbau je nach Bedarf fertigstellen und sich so Ihr Traumhaus selbst kreieren. Der Balkon sowie generell der gesamte Außenbereich können gemütlich gestaltet werden, um so einen Platz zu schaffen, an dem Sie sonnige Stunden genießen können.

### Lage:

Die Lage dieses Objekts ist positiv hervorzuheben. Die Stadtgemeinde Gallneukirchen liegt direkt vor den Toren von Linz. In nur ca. Fahrminuten 10 Minuten erreicht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die Landeshauptstadt. Gallneukirchen ist aufgrund der tollen Infrastruktur und der vielfältigen Freizeitmöglichkeiten sowie der guten Verkehrsanbindung eine begehrte Wohnadresse. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind schnell und einfach erreicht. Auch für optimale Freizeitgestaltung ist u.a. durch Wanderwege, einer Motorikarena, einem Streichelzoo und weiteren tollen Angeboten gesorgt. Ein spitzen Ort mit vielen Möglichkeiten und Wohlgefühlcharakter.

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. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

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

Heizwärme 607.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Hei G  
zwärmebed  
arf:  
Faktor Ges 7.11  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse G  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur

Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.