

## Sehr gepflegte Doppelhaushälfte mit traumhaften Garten und Pool in ruhiger Lage - Kleinmünchen



**Objektnummer: 410**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	67,31 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels

T +43 7242 306030  
H +43 676 4630535

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





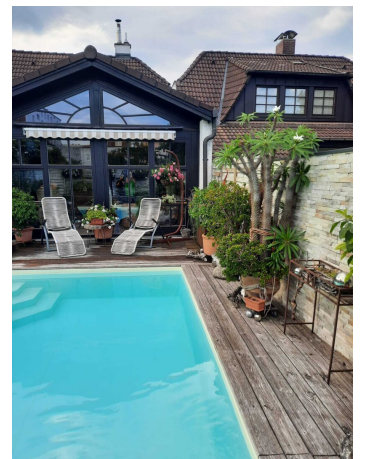


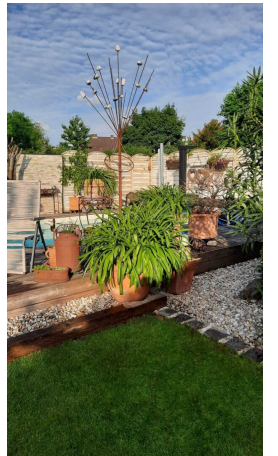


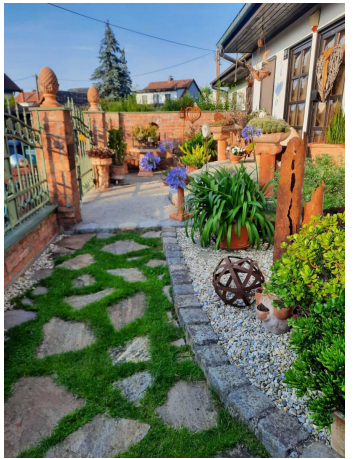


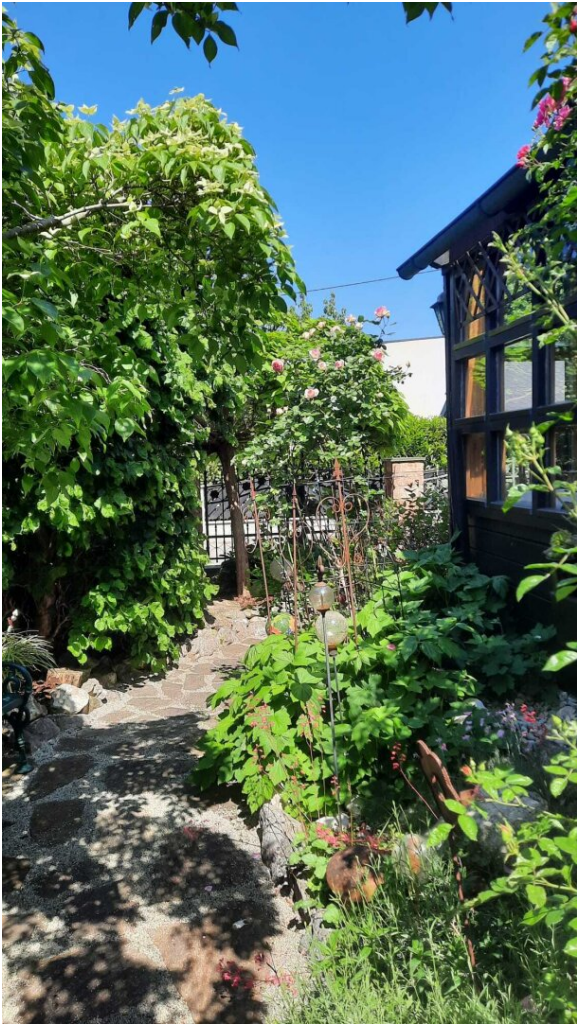


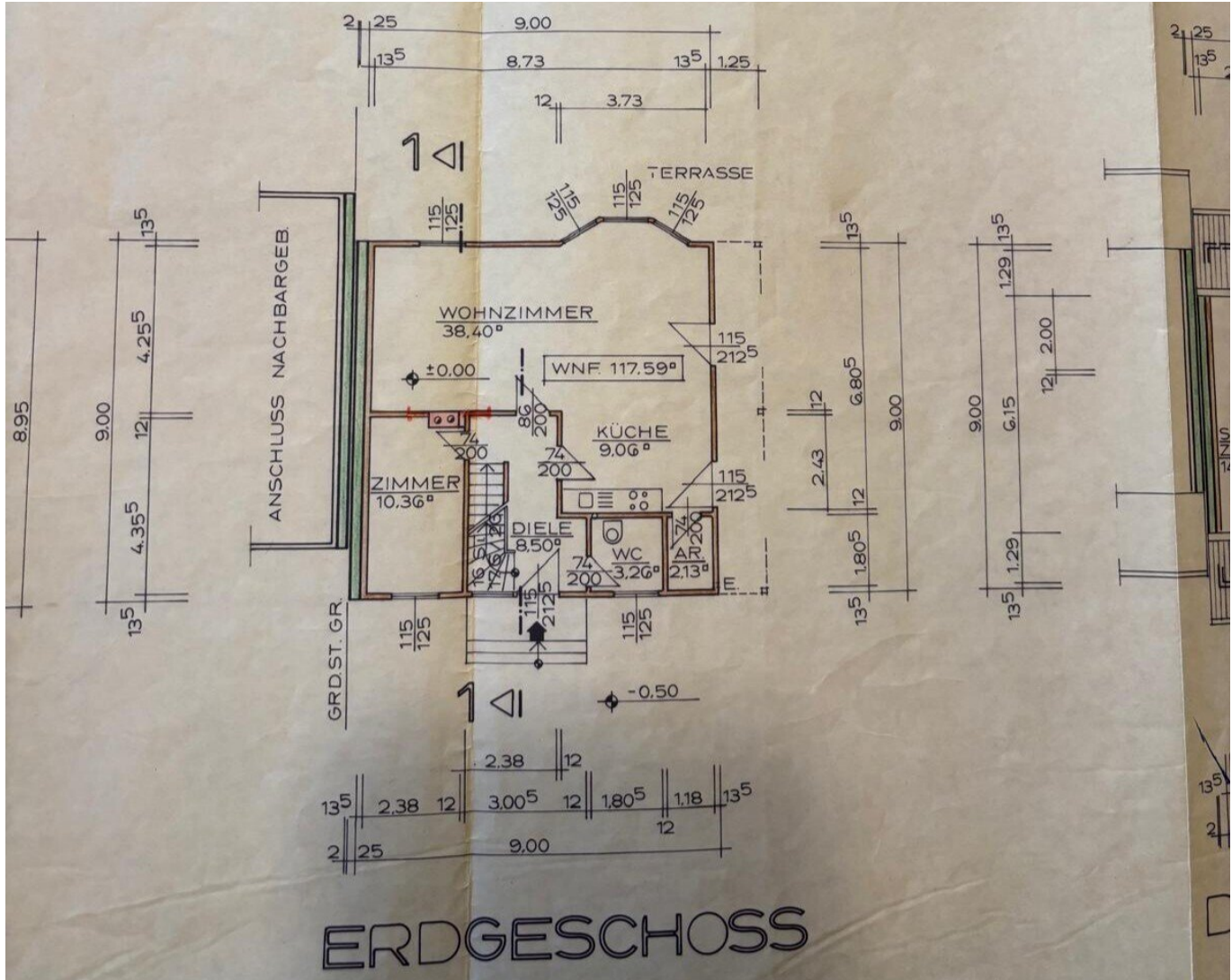




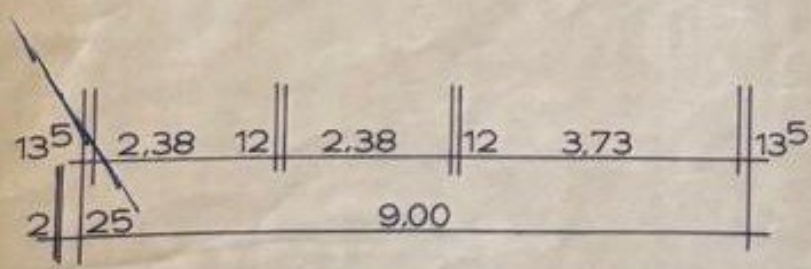
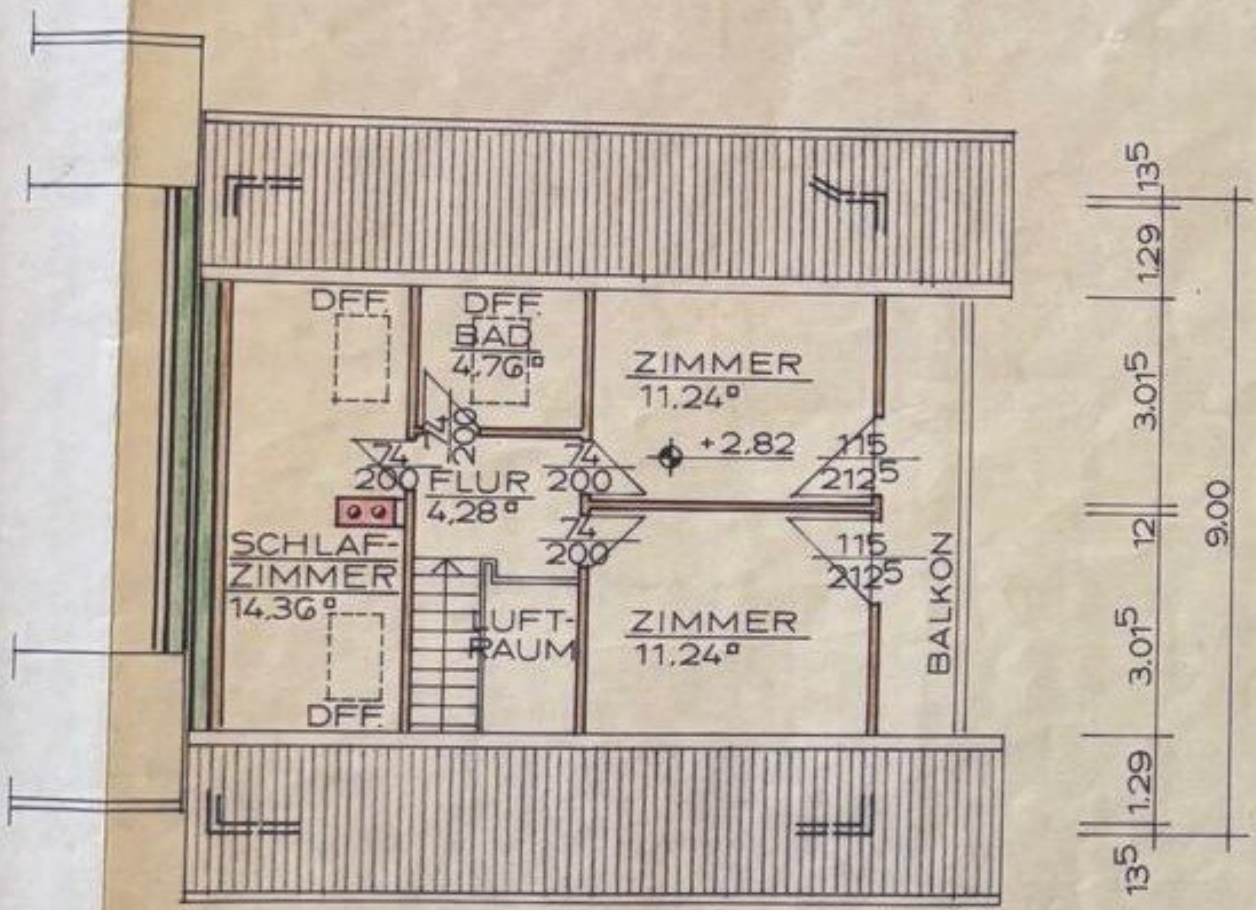
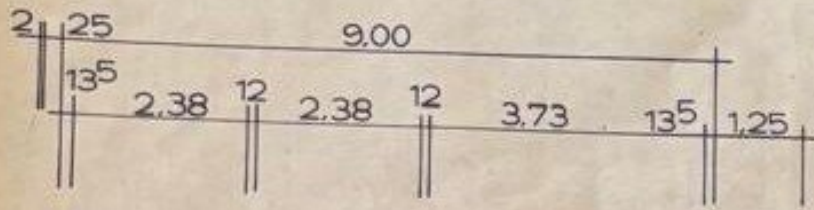




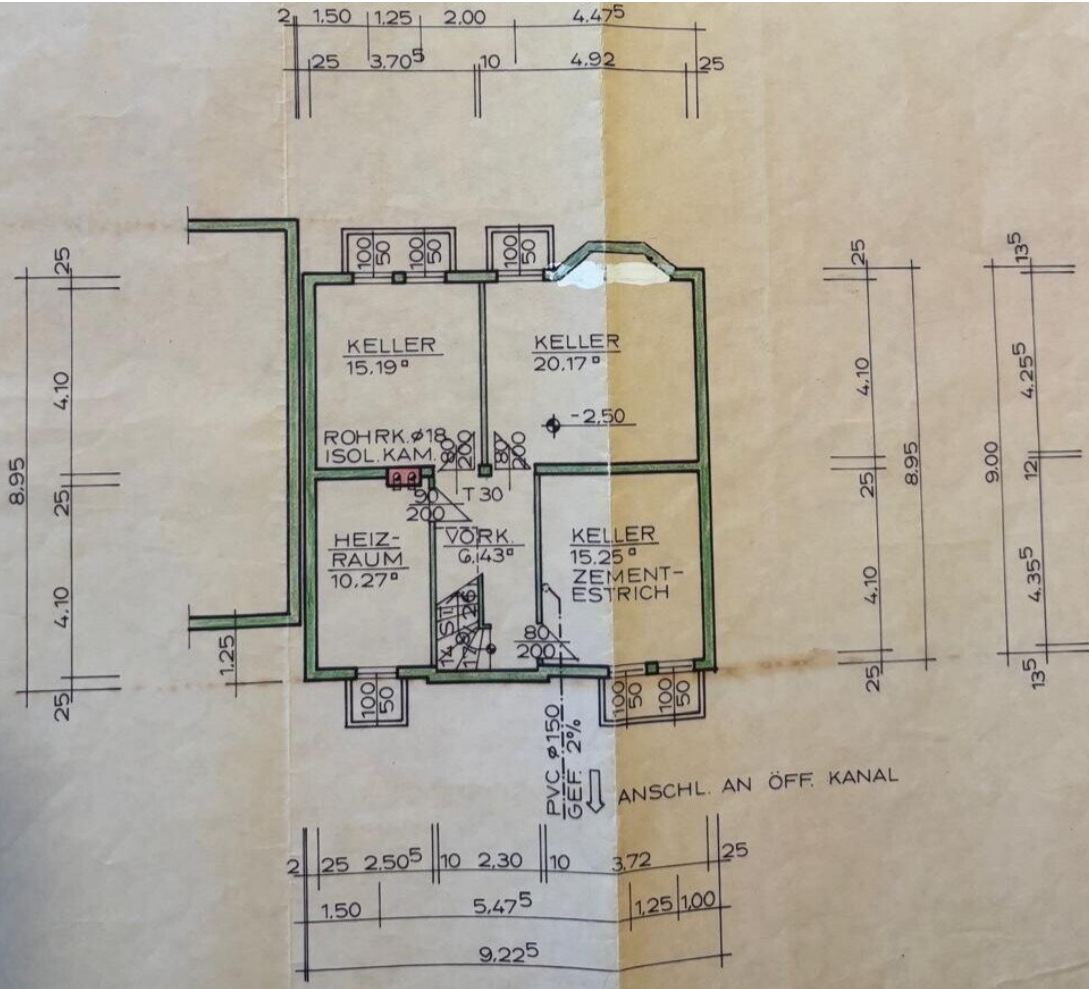




# ERDGESCHOSS

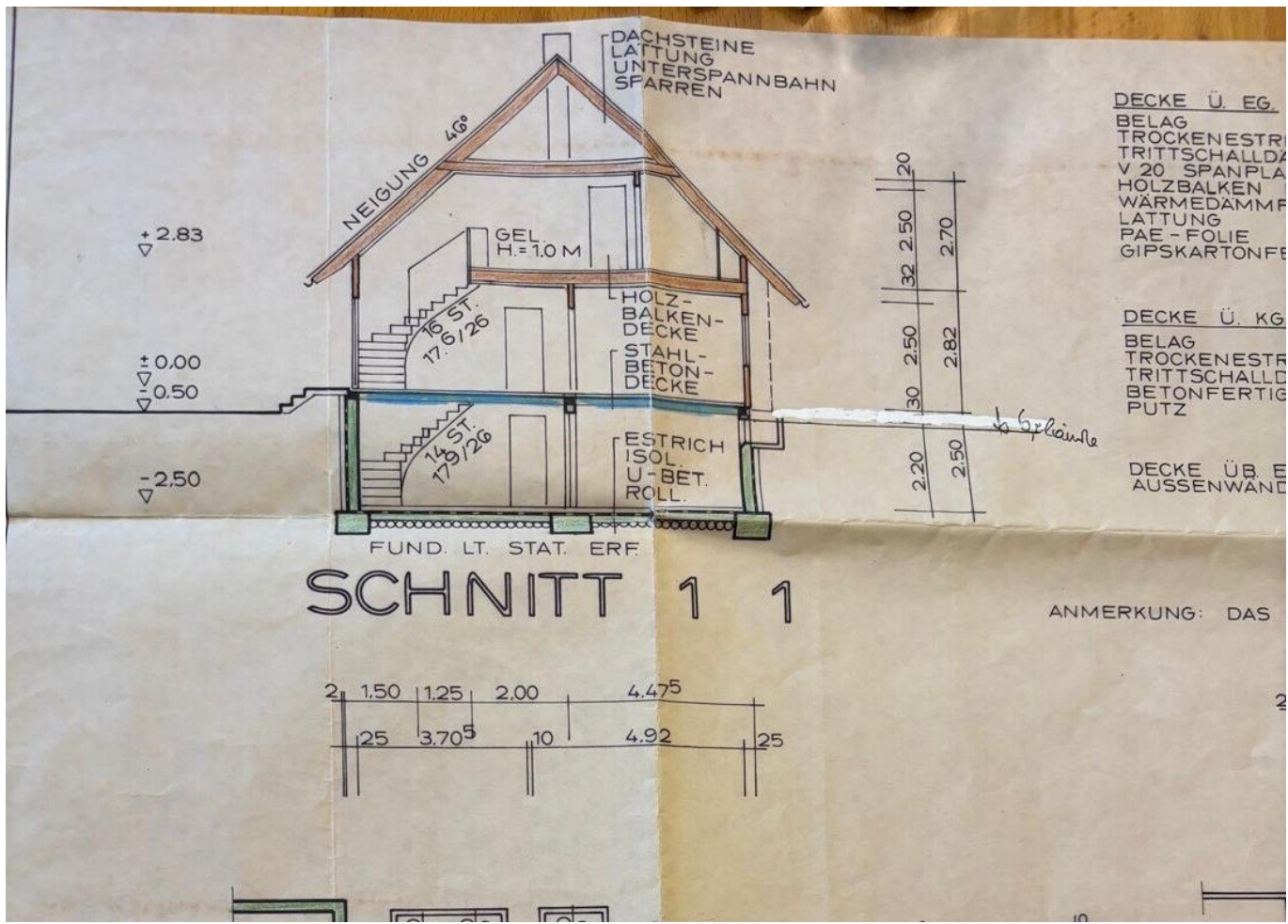


# DACHGESCHOSS



KELLER

ANSCHLUSS NACHBARGEB.



DACHSTEINE  
LÄTTUNG  
UNTERSPPANNBAHN  
SFARREN

NEIGUNG 46°

GEL  
H.=1.0 M

+2.83

±0.00

-2.50

16 St.  
17.6/26

14 St.  
17.9/26

HOLZ-  
BALKEN-  
DECKE

ESTRICH  
ISOL.  
U-BET.  
ROLL.

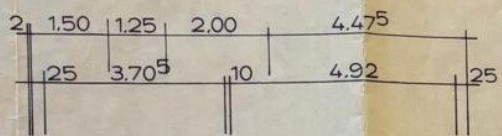
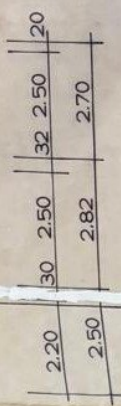
FUND. LT. STAT. ERF.

# SCHNITT 1 1

DECKE Ü. EG.  
BELAG  
TROCKENESTR  
TRITTSCHALLDA  
V 20 SPANPLA  
HOLZBALKEN  
WÄRMEDAMMF  
LÄTTUNG  
PAE-FOLIE  
GIPSKARTONFE

DECKE Ü. KG  
BELAG  
TROCKENESTR  
TRITTSCHALLD  
BETONFERTIG  
PUTZ

DECKE ÜB. E  
AUSSENWAND



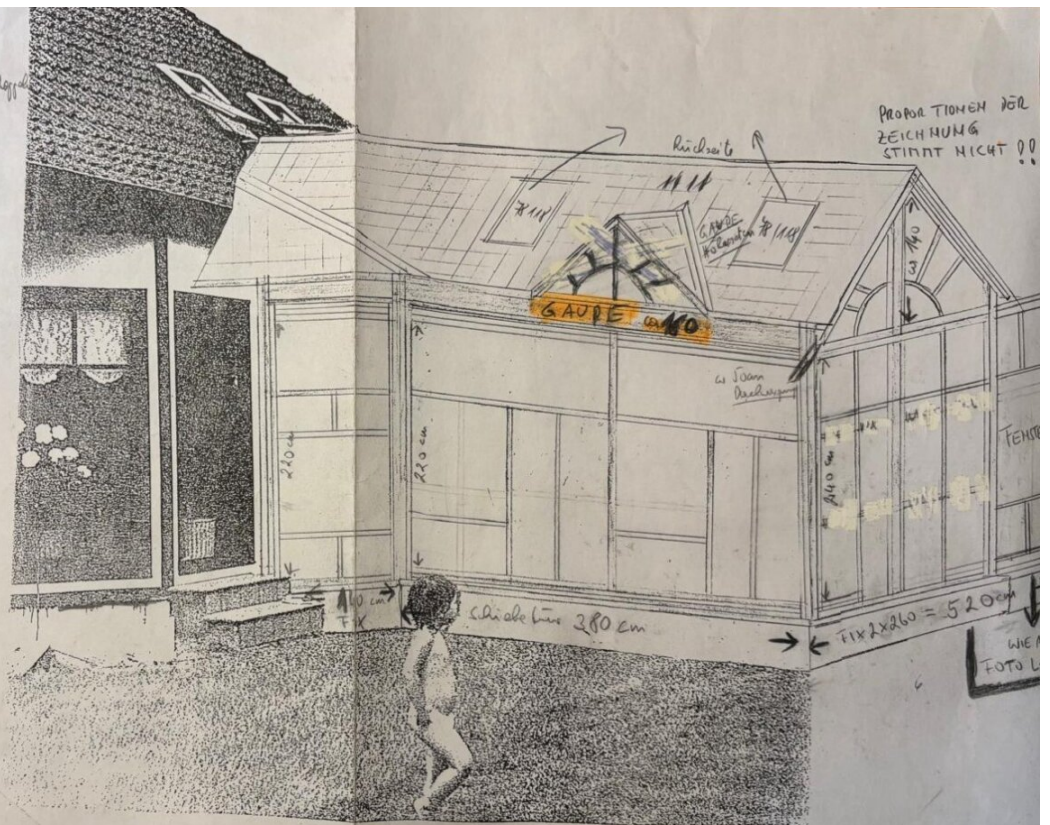
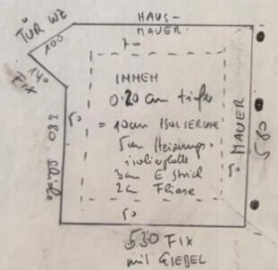
ANMERKUNG: DAS

↳ Gylände



TUR  
 Hochansatz  
 feigge  
 Schutzung Ballen  
 Anstrich  
 Dampfsperre  
 Holzschalung  
 Dachstuhl  
 Eindecken  
 Dachputz einbauen  
 Graugussarbeiten

2. P. u<sup>2</sup>  
 2.65 u<sup>2</sup>  
 2. P. u<sup>2</sup>  
 37 u<sup>2</sup>  
 15.81 u<sup>2</sup>  
 ---  
 27.87 u<sup>2</sup> = 28 u<sup>3</sup> WP  
 Beton



Sollte Beton so breit  
 1 m tief  
 • 3516 Tortell 12-14  
 Von Fundament 10 cm über Mauerhöhe

# Objektbeschreibung

## Besonderheiten

- Doppelhaushälfte in Fertigteilbauweise
- Mit viel Liebe zum Detail eingerichtet
- Grundstücksfläche ca. 513 m<sup>2</sup> (469 + 44 m<sup>2</sup>)
- Wohnfläche ca. 160 m<sup>2</sup> (EG+DG)
- vollunterkellert
- Fußbodenheizung
- Liebevoll angelegter Garten mit Gartenlaube und Swimmingpool
- Ruhige Siedlungslage am Ende einer Sackgasse
- Einzelgarage + Carport in ca. 100 m Entfernung
- Top Infrastrukturanbindung
- Naherholungsgebiet Wasserwald

Diese mit viel Liebe zum Detail eingerichtete Doppelhaushälfte in Fertigteilbauweise befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Linzer Stadtteil Kleinmünchen. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf Erdgeschoß und Dachgeschoß, bietet das Haus großzügige Räumlichkeiten und eine behagliche Wohnatmosphäre.

Das gesamte Grundstück umfasst ca. 513 m<sup>2</sup> und beinhaltet sowohl die Doppelhaushälfte als auch die Garage. Ein absolutes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit gemütlicher Gartenlaube und einem Swimmingpool, die Gartenoase mitten in der Stadt lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die vollunterkellerte Immobilie bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Beheizt wird das Haus über einen Fernwärmeanschluss, die Raumheizung erfolgt größtenteils über eine komfortable Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Zum Objekt gehört zudem eine Einzelgarage samt Carport, die sich etwa 100 Meter vom Haus entfernt befindet.

Ein Energieausweis wurde vom Verkäufer bereits in Auftrag gegeben und wird ehestmöglich zu Verfügung gestellt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Wir bitten um Verständnis dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap