

Linz: Exklusives Doppelhaus - voll ausgestattet - in Ruhe Lage



Objektnummer: 7582/233722

Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	111,50 m ²
Nutzfläche:	131,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	47,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	785.000,00 €
Betriebskosten:	284,00 €
Heizkosten:	110,00 €
Infos zu Preis:	

Photovoltaik in Betrieb mit Gastherme für Heizung und Warmwasser oder Elektroboiler auch mit Wartung

Ihr Ansprechpartner

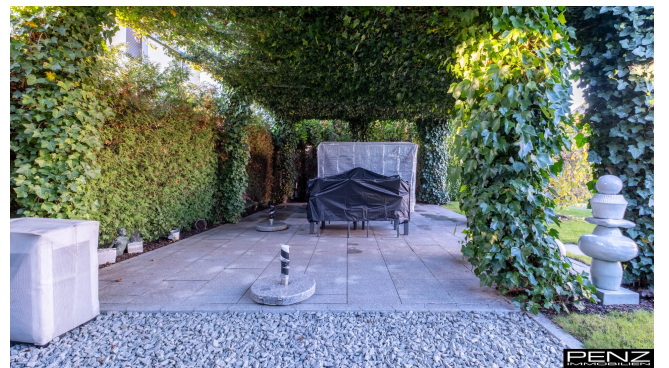
Ing. MBA Hermann Brückl

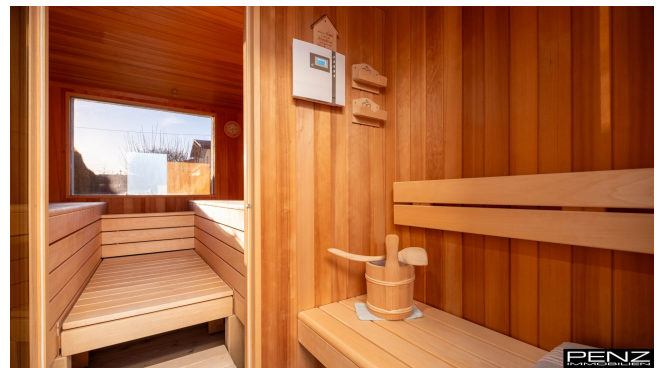
Penz Immobilien GmbH
Domgasse 5
4020 Linz

T +43 660 1896686

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













Der Inhalt dieses Bildes ist unser geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Das Kopieren und Weiterverbreiten, insbesondere die Weitergabe von Teilen oder Inhalten dieses Planes an Dritte, ist ohne schriftliche Genehmigung



ARCHITEKT DIPL. ING.
GÜNTER EBERHARDT

STAATLICH BEFUGTER UND
BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

WWW.ARCH-EBERHARDT.AT
OFFICE@ARCH-EBERHARDT.AT

NIEDERREITHSTR. 20
A-4020 LINZ
0732/661865

HÖGLINGER PROJEKT- UND
ERRICHTUNGS GMBH

GEWERBEPARK 6
4111 WALDING
07234/83330
OFFICE@ECKI-BAU.AT



LAGEPLAN TYP 8-1
M = 1:500

STAND 04.11.2016 M = 1:500 (A3)

TYP 8-1 (111,5m²)

DOPPELHAUS MÜHLENBACH
PENZ
IMMOBILIEN

Der Inhalt dieses Blattes ist unser geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Das Kopieren und Weiterverarbeiten, insbesondere die Weitergabe von Teilen oder Inhalten dieses Plans an Dritte, ist untersagt. Unser schriftliches Genehmigungs-



ARCHITEKT DIPL. ING.
GÜNTER EBERHARDT

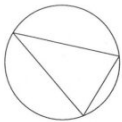
STAATLICH BEFUGTER UND
BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

WWW.ARCH-EBERHARDT.AT
OFFICE@ARCH-EBERHARDT.AT

NIEDERREITHSTR. 20
A-4020 LINZ
0732/661865

HÖGLINGER PROJEKT- UND
ERRICHTUNGS GMBH

GEWERBEPARK 6
4111 WALDING
07234/83330
OFFICE@ECKI-BAU.AT



ERDGESCHOSS 8-A
NFL 55,6m²

ERDGESCHOSS 8-B
NFL 55,6m²

STAND 04.11.2016

M = 1:100 (A3)

TYP 8-1 (111,5m²)

DOPPELHAUS MÜ...



Der Inhalt dieses Blattes ist unser geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Das Kopieren und Weiterverbreiten, insbesondere das Weitergeben von Teilen oder Erhalten dieses Planes an Dritte, ist ohne schriftliche Genehmigung



ARCHITEKT DIPL. ING.
GÜNTER EBERHARDT

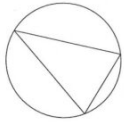
STAATLICH BEFUGTER UND
BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

WWW.ARCH-EBERHARDT.AT
OFFICE@ARCH-EBERHARDT.AT

NIEDERREITHSTR. 20
A-4020 LINZ
0732/661865

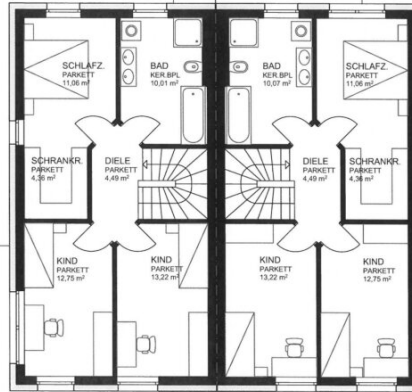
HÖGLINGER PROJEKT- UND
ERRICHTUNGS GMBH

GEWERBEPARK 6
4111 WALDING
07234/83330
OFFICE@ECKI-BAU.AT



OBERGESCHOSS 8-A
NFL 55,9 m2

OBERGESCHOSS 8-B
NFL 55,9 m2



STAND 04.11.2016

M = 1:100 (A3)

TYP 8-1 (111,5m²)

DOPELHAUS MÜ



Der Inhalt dieses Blattes ist unser geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Das Kopieren und Weiterverbreiten, insbesondere die Weitergabe von Teilen oder Inhalten dieses Planes an Dritte, ist unzulässig. Unser schriftliches Genehmigungs-



ARCHITEKT DIPL. ING.
GÜNTER EBERHARDT

STAATLICH BEFUGTER UND
BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

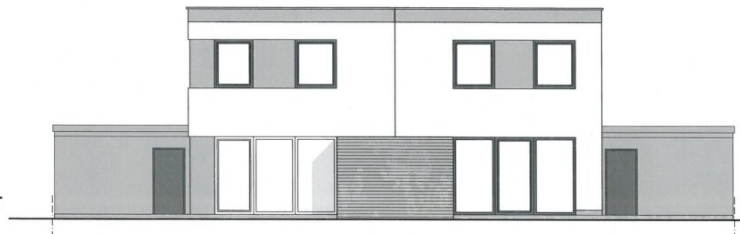
WWW.ARCH-EBERHARDT.AT
OFFICE@ARCH-EBERHARDT.AT

NIEDERREITHSTR. 20
A-4020 LINZ
0732/661865

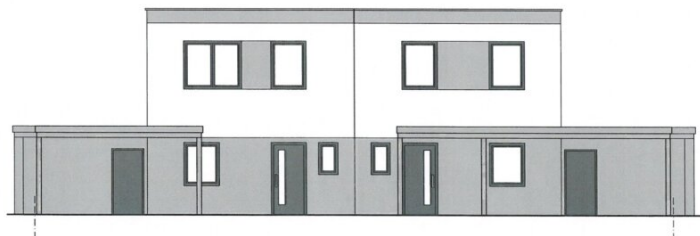
HÖGLINGER PROJEKT- UND
ERRICHTUNGS GMBH

GEWERBEPARK 6
4111 WALDING
07234/83330
OFFICE@ECKI-BAU.AT

SÜDWEST



NORDOST



STAND 04.11.2016

M = 1:100 (A3)

TYP 8-1 (111,5m²)

DOPPELHAUS MÜ

PENZ
IMMOBILIEN

Der Inhalt dieses Bildes ist unser geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Das Kopieren und Weitergeben, insbesondere die Weitergabe von Teilen oder Inhalten dieses Plans an Dritte, verstößt gegen unsere schriftlichen Genehmigungen.



ARCHITEKT DIPL. ING.
GÜNTER EBERHARDT

STAATLICH BEFUGTER UND
BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

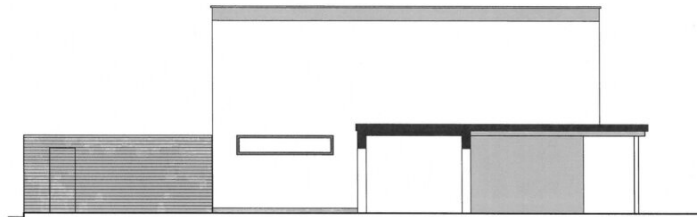
WWW.ARCH-EBERHARDT.AT
OFFICE@ARCH-EBERHARDT.AT

NIEDERREITHSTR. 20
A-4020 LINZ
0732/661865

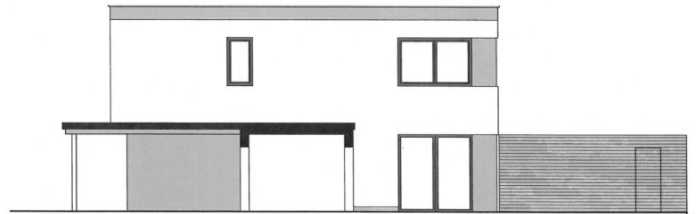
HÖGLINGER PROJEKT- UND
ERRICHTUNGS GMBH

GEWERBEPARK 6
4111 WALDING
07234/83330
OFFICE@ECKI-BAU.AT

SÜDOST



NORDWEST



STAND 04.11.2016

M = 1:100 (A3)

TYP 8-1 (111,5m²)

DOPPELHAUS MÜ...

PENZ
IMMOBILIEN

Betriebskosten Mühlweg 6a vom 01.01.2024 bis 31.07.2025

Monat	Grundsteuer	Kaminkehrer	Linz AG Wasser	Linz AG Müll	AVIA Strom	DONAU Versicherung	Energie Steiermark Gas	Linz AG Gas Netz	BWT Wartung	SSC Pool	ALLGAS Wartung Heizung	OeMAG AVIA Strom PV	SUMME
01/2024	56,08		62,00	18,00		61,21		-48,81				-1,39	147,09
02/2024		43,21	90,00	11,00	74,00	61,21	29,36	26,00				-3,62	331,16
03/2024			90,00	11,00	83,36	61,21	66,00					-7,16	304,41
04/2024	56,08		90,00	11,00	56,10	61,21	66,00	85,81		154,80		-22,26	558,74
05/2024			90,00	11,00	51,66	61,21	66,00					-19,24	260,63
06/2024			90,00	11,00	53,84	61,21	66,00					-26,00	256,05
07/2024	56,08		90,00	11,00	53,42	64,08	66,00				369,60	-26,27	683,91
08/2024			90,00	5,94	60,56	64,08	66,00					-29,72	256,86
09/2024			90,00	14,00	76,22	64,08	66,00					-26,33	283,97
10/2024	56,08		90,00	14,00	61,97	64,08	66,00			145,80		-17,37	480,56
11/2024			90,00	14,00	64,87	64,08	66,00					-11,76	287,19
12/2024			90,00	14,00	76,95	64,08							245,03
Summe 01-12/2024	224,32	43,21	1.052,00	145,94	712,95	751,74	623,36	63,00	0,00	300,60	369,60	-191,12	4.095,60
01/2025	56,08	45,96	85,17	14,00	98,04	64,08							363,33
02/2025			91,00	14,00	149,64	64,08	3,56						322,28
03/2025			91,00	14,00	111,26	64,08	73,00						353,34
04/2025	56,08		91,00	14,00	63,21	64,08	73,00		382,56	414,78			1.158,71
05/2025			91,00	14,00	68,34	64,08	73,00						310,42
06/2025			91,00	14,00	75,84	64,08	73,00				368,88	-110,28	576,52
07/2025	56,08		91,00	14,00	64,62	65,54	73,00					-42,93	321,31
Summe 01-07/2025	168,24	45,96	631,17	98,00	630,95	450,02	368,56	0,00	382,56	414,78	368,88	-153,21	3.405,91
Die Summe von EUR 7.501,51 für 19 Monate ergibt durchschnittliche monatliche Betriebskosten von EUR 394,82													

7.501,51

394,816316



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Doppelhaushälfte in der begehrten Lage von 4030 Linz, Oberösterreich. Dieses neuwertige Schmuckstück bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort und Lebensqualität.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 111,5 m² und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus der ideale Rückzugsort für Familien oder Paare, die das Besondere suchen. Der durchdachte Grundriss ermöglicht Ihnen eine flexible Raumgestaltung und gibt Ihnen die Freiheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Das Herzstück der Immobilie ist die offene Wohnküche, die durch ihre moderne Ausstattung und den einladenden Flair besticht. Hier können Sie nicht nur köstliche Gerichte zubereiten, sondern auch unvergessliche Momente mit Freunden und Familie verbringen. Die angrenzenden drei Terrassen laden dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Ihr neuer Garten bietet Ihnen ausreichend Platz für entspannte Nachmittage im Freien oder für die kleinen Abenteurer, die dort spielen können.

Die hochwertige Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Parkett verleihen den Räumen eine elegante Note, während die Fußbodenheizung und der Heizofen für ein angenehmes Raumklima sorgen. Mit zwei WCs und einer durchdachten Raumaufteilung ist auch der Alltag perfekt organisiert.

Ein weiteres Highlight ist der herrliche Grünblick, der Ihnen eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt bietet. Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen und die Natur direkt vor der Haustür genießen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder über den Autobahnanschluss – Sie sind schnell und unkompliziert in Linz und Umgebung

unterwegs. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Dieses Traumhaus könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich Ihren Platz an diesem attraktiven Standort zu sichern und genießen Sie die Vorzüge des Lebens in Linz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

Ein exklusives voll ausgestattetes Doppelhaus steht zum Angebot ein schönes Entree empfängt Sie - sicher können Sie ihre Fahrzeuge abstellen und durch den Vorgarten in die Diele schlendern. Vorbei am Gäste WC, hinein in einen schönen mit Licht durchfluteten Bereich mit Küche, Essbereich und anliegenden Lounge Bereich. Ein gutplazierter Abstellraum vervollständigt das Untergeschoss.

Vom Lounge und Ess Bereich gelangen Sie über eine charmante überdachte Terrasse in den sehr gepflegten Garten mit Laube, überdachtem Schwimmbad und modernstem Saunahaus mit Vorraum. So macht das Leben Spaß

Ein übersichtlicher Technikraum kann Sie auch wieder in den Vorgarten führen.

Das Obergeschoss hat neben den beiden Büros ein schönes geräumiges Schlafzimmer mit begehbaren Kasten und anschließend bestausgestattetem Badezimmer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penz-immobilien.at>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap