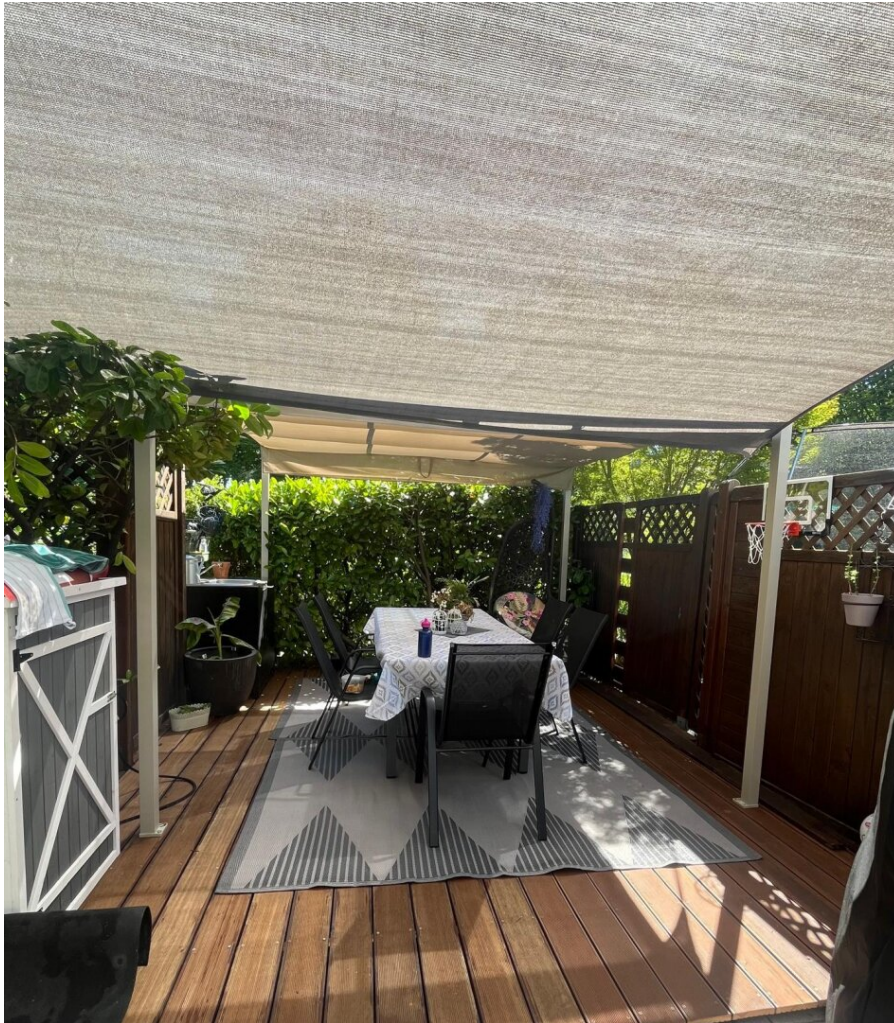


## **Familienfreundliches Reihenhaus mit Eigengarten in Top-Lage – solarCity Linz**



**Objektnummer: 5156/12187**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 67,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,02
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	327,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.240,00 € inkl. 20% USt.

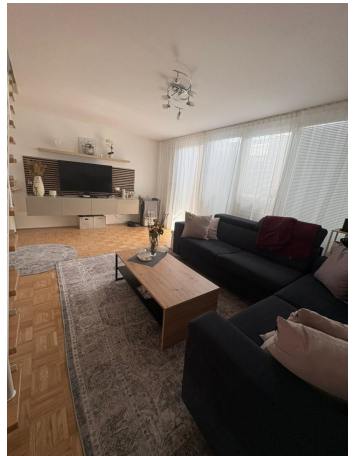
## Ihr Ansprechpartner

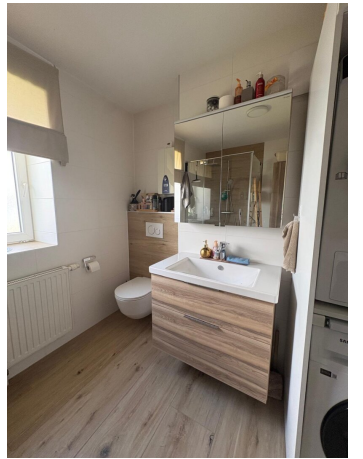
### Mario Glocker

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

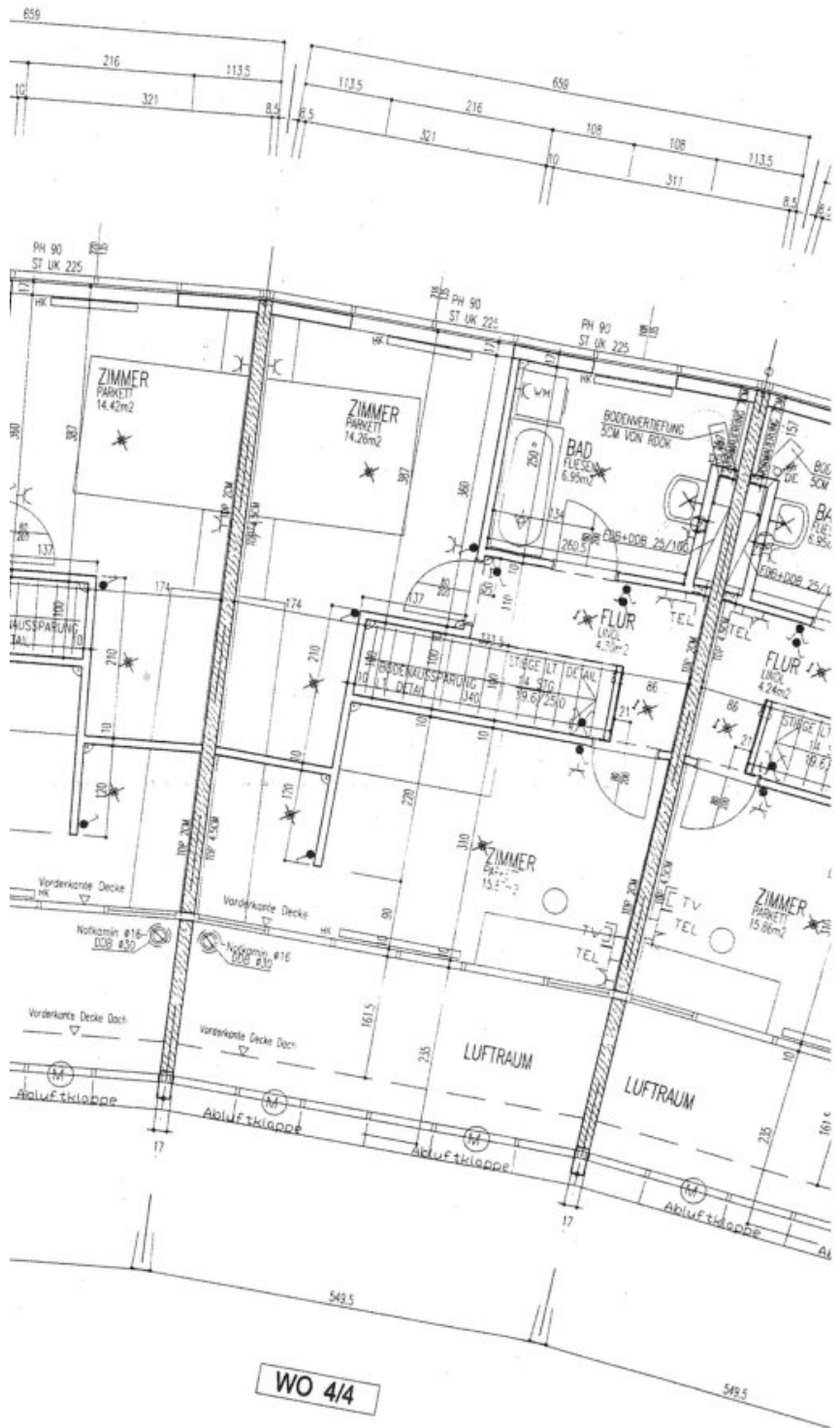
T +43 664 99415242

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



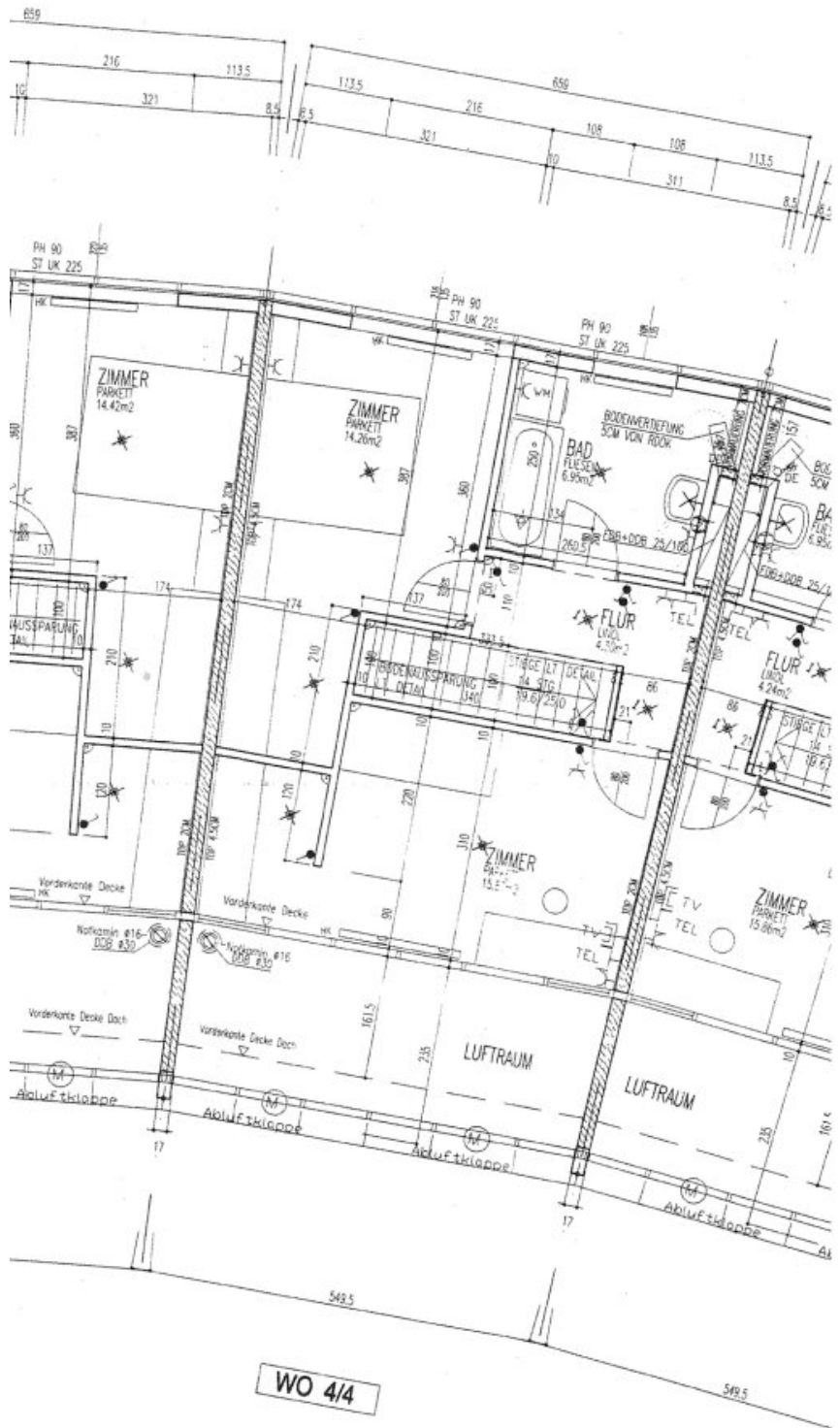






WO 4/4

WO 4/5



WO 4/4

WO 4/5

# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Dieses charmante Reihenhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte und äußerst kinderfreundliche Umgebung, bietet es den idealen Lebensmittelpunkt für Familien.

Der rund 35 m<sup>2</sup> große, uneinsehbare Eigengarten ist ein echtes Highlight – ideal für Kinder, zum Spielen, Entspannen oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein modernes, familiengerechtes Wohnkonzept:

- **Erdgeschoss:** Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum Solaratrium und Garten, offener Essbereich mit integrierter Küche, praktischer Abstellraum sowie separate Toilette mit Vorraum.
- **Obergeschoss:** Zwei helle Schlafzimmer, jeweils mit Schrankraum, und ein modernes Badezimmer mit stilvoller Dusche.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten solarCity Linz – einer modernen, naturnahen Wohnsiedlung mit hoher Lebensqualität.

- Kinderfreundliche Umgebung mit Spielplätzen, Grünflächen und sicheren Wegen
- Kindergärten und Schulen in wenigen Gehminuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Naherholungsgebiet Weikerlsee ca. 20 Gehminuten entfernt

- Sehr gute Anbindung an öffentlichen Verkehr und schnelle Erreichbarkeit der Linzer Innenstadt
- 

Ein weiterer Pluspunkt: Die Parksituation ist hier besonders komfortabel gelöst. Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz. Der Stellplatz ist als fixer Bestandteil der Einheit vorgesehen und gemeinsam mit dem Reihenhaus zu erwerben (Garage € 20.000).

ich freue mich auf Ihren Anruf

**Mario Glocker**

+43 664 994 152 42

mario.glocker@kompagnon.at

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap