

## **Rohdiamant in Toplage – sanierungsbedürftiges Haus in Wilhering**



**Objektnummer: 3776/662**

**Eine Immobilie von REMAX Partners BoHa Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4073 Wilhering
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 312,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,99
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Leonor Zenulai**

REMAX Partners BoHa Immobilien GmbH  
Mozartstrasse 11  
4020 Linz

H +43 664 88 51 00 22



beratung  
igen  
erkaufen  
Häuser  
achten

Jetzt

Kostenlose Marktwerteinschätzung  
im **ATRIUM**

# Leonor Zenulai



+43 664 8851 0022



[lzenulai@remax-partners.at](mailto:lzenulai@remax-partners.at)



Mozartstraße 11/4020 Linz

Weitere Immobilien-Angebote auf



**RE/MAX**  
Partners in Linz

**REMAX**

## Objektbeschreibung

Bereit für Ihr eigenes Wohnprojekt?

In einer der begehrtesten Lagen von Wilhering, dem Ortsteil Edramsberg, erwartet Sie dieses 904 m<sup>2</sup> große Grundstück in einer angenehm ruhigen Gegend. Das bestehende Einfamilienhaus bietet viel Raum für Ihre Ideen – ob durch eine umfassende Kernsanierung oder als Platz für einen individuellen Neubau mit großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten.

Hier verbindet sich die grüne Idylle harmonisch mit einer erstklassigen Infrastruktur: Kindergarten, Volksschule und Nahversorger sind bequem zu Fuß erreichbar, während die unmittelbare Nähe zu Linz ideale Bedingungen für Pendler schafft.

Hard Facts:

- Grundstück: ebenes Grundstück mit leichter Hanglage
- Keller: Vollunterkellert (Souterrain-Potenzial)
- Dachgeschoss: Voll ausbaufähig für zusätzliche Wohnebene
- Bebaubarkeit: Widmung Wohngebiet, keine GFZ & kein Bebauungsplan (maximale Flexibilität)
- Projekt-Potenzial: Bis zu 3 Wohneinheiten auf dem Areal realisierbar
- Infrastruktur: Zentrale Lage mit Nahversorgung, Schulen und Kindergarten in der Nähe
- Gastronomie: Vielfältige Restaurants im Umkreis, neue Honeder Filiale (Bäckerei) an Nebenstraße geplant
- Öffis: Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, den Bahnhof Alkoven erreicht man in 5 Minuten (Auto)
- Lage: Perfekte Anbindung an Linz, Leonding und Eferding (B129)

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. 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. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-partners-boha-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-partners-boha-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Wir haben die passende Immobilie für Sie.**

Wir lieben Immobilien!

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte Leonor Zenulai per Mail: [l.zenulai@remax-partners.at](mailto:l.zenulai@remax-partners.at), oder telefonisch unter: +43 664 88 51 00 22.

[REMAX Partners](#) | [+43 664 8818 2155](tel:+4366488182155)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap