



#0004003095

## Kleines 2-Familienhaus mit Traumgarten und Garage!

4030 Linz



Purchase price: 449.000,00 €

Usage Area: 118,40 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



Claudia Harich-Rauch  
Leiterin des Immobilienbüros Linz -  
Immobilientreuhänderin (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
c.harich@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8008  
+43 50 6596 8008





## DESCRIPTION

Familienzuhaus mit naturnaher Lage Nähe Pichlingersee!

Die Immobilie besticht durch eine hervorragende Verkehrsanbindung, die es ermöglicht, schnell und bequem die umliegenden Stadtteile sowie das Stadtzentrum zu erreichen.

Mit seinen großzügigen gepflegten Wohnflächen in beiden Einheiten bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die separaten Wohneinheiten bieten ausreichend Platz und Raum für individuelle Gestaltungswünsche. Diese sind durch ein Stiegenhaus verbunden.

Besondere Highlights:

Fenster sowie Rollläden wurden im Jahr 2004 erneuert

Gartenareal: Hier können Sie Ihre grünen Daumen ausleben

Massivbau

Doppelgarage

Siedlungslage

Nicht barrierefrei!

Nahversorger & Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Neu gebaute Volksschule mit Hort direkt gegenüber



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1960
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Garage

### AREAS

Usage Area	ca. 118 sqm
Base Area	ca. 844 sqm
Cellar Area	ca. 52 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	22.08.2023
Valid until	21.08.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	205,90
HWB Class	 <b>F</b>
fGEE Value	2,69
fGEE Class	 <b>E</b>

### SEGMENTATION

Total Rooms	6
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	2
Terraces	1

### FEATURES

Furnished	Partially furnished	Additional rooms and areas	Attic
Construction	Massive Construction	Cellar	Full Cellar



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	449.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	449.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------





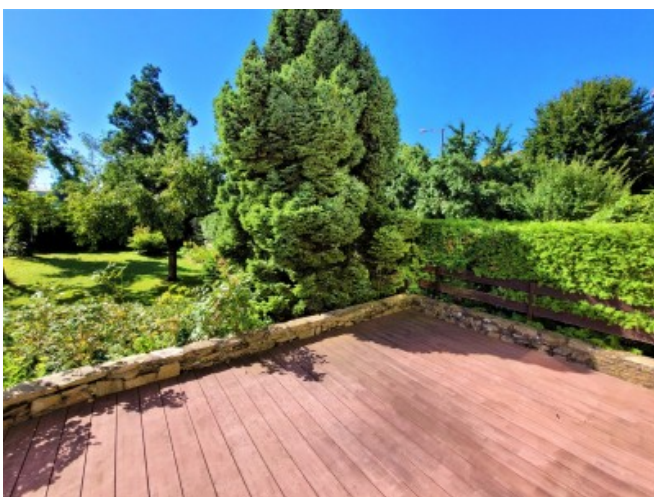
GALLERY













### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

