



#0004004676

## Wohnhaus in charmanter ruhiger Siedlungslage!

4020 Linz



Purchase price: 545.000,00 €

Living Area: 170,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### 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

Familienfreundliche Siedlungslage Nahe dem Sportpark Lissfeld auch für viele Freizeit- und Sportmöglichkeiten ideal gelegen.

Linzer Innenstadt in wenigen Minuten auch öffentlich sehr gut erreichbar.

Bus direkt ums Eck

Autobahnanschluss Neue Welt

Einkaufen zum Billa in 5 Gehminuten

Wohnhaus Baujahr ursprünglich 1966/1970 - Zubau Nebengebäude bei Garage 1975.

### Highlights:

Ziegelmassivbauweise mit Dämmung

Erweiterung lt. BBPL noch möglich

Voll unterkellert

Ideale Grundrissaufteilung für Familie mit 4 Schlafzimmern

großes Bad im Obergeschoß, 2 getrennte WC´s

### Instandsetzungen:

1997 Terrassentüre (Thermoverglasung)

2000 Fassade

2003 Fenster (Thermoverglasung)

2005 Badezimmer

2005 Dachbodendämmung

2007 Garagentor (elektrisch)

2010 Gartenzaun

Liebevoll gepflegt, jedoch teilweise noch etwas Sanierungsbedarf gegeben!



Garage vorhanden.

Schöner ebener Garten mit altem Baumbestand, welcher von der gemütlichen Sonnenterasse - südseitig vom Wohnbereich genossen werden kann !

Ab sofort verfügbar.





## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1966 (Bestand)
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	ca. 170 sqm
Base Area	ca. 622 sqm
Cellar Area	ca. 87 sqm
Terrace Area	ca. 14 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	06.11.2023
Valid until	05.11.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	152,20
HWB Class	 E
fGEE Value	3,79
fGEE Class	 F

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	1
Toilets	2

### FEATURES

Cellar	Full Cellar
--------	-------------



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	545.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	545.000,00 €
-----------------	--------------

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





GALLERY









**SIE MÖCHTEN  
IHRE IMMOBILIE  
VERKAUFEN ODER  
VERMIETEN?**

**Raiffeisen Immobilien**

Claudia Harich-Rauch  
Goethestraße 63, 4020 Linz  
T +43 676 8141 8008  
E c.harich@raiffeisen-immobilien.at

[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

LINKS AND DOWNLOADS







[More information](#)

