



#0004004802

Zweifamilienhaus nahe Universität

4040 Linz



Purchase price: 590.000,00 €

Usage Area: 156,00 m²

YOUR CUSTODIAN



Mag. Jürgen M. Harich

Immobilientreuhänder

Real Treuhand Immobilien

anfragen@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8018

+43 50 6596 8002





DESCRIPTION

Gepflegtes Wohnhaus in ruhiger Siedlungslage

Urfahr zählt unbestritten zu einer der attraktivsten und begehrtesten Wohnlagen innerhalb der Landeshauptstadt Linz. Dieses Haus am Waldweg besticht nicht nur durch die gegebene Grünlage, sondern beeindruckt vor allem durch die Nähe zur Johannes-Kepler-Universität (1,4 km über die Altenberger Straße). Eine Bushaltestelle ist ebenfalls in unmittelbarer Umgebung (750 m). Zur Straßenbahnhalttestelle Universität sind es 1,7 km, zur HBLA Elmberg 1 km. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Spazierwege liegen direkt vor der Haustüre.

Dieses auf einem 769 m² großen in ziegelmassiver Bauweise errichtete Zweifamilienhaus (Baujahr 1970) wurde laufend instandgehalten. Der Vollwärmeschutz ist aus 1995, das Tondach inklusive einer Verstärkung der Dachlatten ist aus 2006. Die Holzfenster mit Iso-Glas samt Rollläden sind ebenfalls aus 2006. Der Brennwärtekessel (Viessmann) ist ca. 15 Jahre alt. Das Haus befindet sich in gutem Gesamtzustand.

Insgesamt sind ca. 156 m² Nutzfläche (aufgeteilt auf EG und OG) gegeben. Die beiden Geschoße sind auf 2 getrennt nutzbare Wohnungen mit jeweils ca. 78 m² Nutzfläche aufgeteilt. Das Wohnhaus ist voll unterkellert und es gibt eine Garage mit elektrischem Antriebstor. Als weitere Nutzfläche dient der Dachboden.

Darüberhinaus gibt es ein direkt angrenzendes ca. 300 m² großes Zusatzgrundstück, eine großzügiges Gartenhütte, ein Glashaus, einen Holzlagerplatz, sowie eine Regenwasserzisterne für Brauchwasser etc.

Die Übergabe der Liegenschaft kann ab sofort erfolgen.

**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	ca. 1970
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	Garage

AREAS

Usage Area	ca. 156 sqm
Base Area	ca. 769 sqm

ENERGY CERTIFICATE*Available*

Energy Certificate Date	09.08.2024
Valid until	08.08.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	155,00
HWB Class	 E
fGEE Value	1,97
fGEE Class	 D

SEGMENTATION

Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2

FEATURES

Furnished	Partially furnished
-----------	---------------------



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	590.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	590.000,00 €
-----------------	--------------

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



GALLERY











LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Lageplan](#)

[Orthofoto](#)

[Energieausweis_Waldweg 5_4040 Linz20240809](#)

