

Contatto



Mag. Franz Neubauer

Telefono : **+43/7229/70533**
Mobile : **+43 664/3601171**
e-mail : **franz.neubauer@uno-immobilien.at**
Società : **UNO Immobilien, Xuxa Immobilien GmbH**
Indirizzo : **4061 Pasching, Kirchengasse 1**
Ulteriori oggetti di questo intermediario



Dati base

Numero civico: **2614/4372**
Tipologia: **Casa**
Cantone/Regione: **Alta Austria**
Indirizzo: **4060 Leonding**
Prezzo: **Prezzo su richiesta**
Superficie abitabile **ca. 192,24 m²**
Locali: **5**

Descrizione

Leonding am Erlbach: Grosses Haus mit 2 Wohneinheiten in Toplage !!!! SACKGASSE

Dieses geräumige solide Haus aus der Wende zwischen Achziger und Neunzigerjahren liegt in guter Erreichbarkeit des Linzer Stadtzentrums, aber trotzdem außerhalb der Stadtgrenze in absoluter Ruhelage am Erlbach. Die Kirche am Froschberg ist nur 800 m entfernt. Zum Linzer Hauptbahnhof sind es nur 12 min Busfahrt.

Die Stockwerke sind, getrennt durch ein Stiegenhaus, als zwei vollwertige Wohnungen, oder als großes Einfamilienhaus nutzbar. Der malerische Außenbereich mit großzügigen Terrassenflächen teilt sich in eine schattige Auwaldzone am Bachufer und in einen gepflegten Blumengarten mit Altbaumbestand.

Im Erdgeschoß befindet sich neben Bad und getrenntem WC ein großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang, gemütlichem Kachelofen und viel Platz für mehrere Sitzbereiche (funktionale zeitlos gestaltete Einbaumöbel sind vorhanden). Daneben liegt die Küche mit eigener Sitzgelegenheit und Ausblick in zwei Himmelsrichtungen. In stiller Rückseitenlage des Hauses befindet sich das große Schlafzimmer.

Das Obergeschoß verfügt über einen großen Sanitärbereich und drei Zimmer, eine helle Wohnküche und zwei große helle Balkone.

Keine Grenzen sind Ihrer Phantasie bei der Nutzung der tagesbelichteten Kellerräume mit direktem Zugang ins Freie gesetzt: Die bisherigen Bewohner hatten darin ein Musikzimmer, eine Bibliothek, eine weitläufige Modelleisenbahnanlage, eine Werkstatt und einen Weinkeller eingerichtet. Extra von außen zugänglich ist ein großer Lagerraum- ideal für Gartengeräte, ohne "Verhüttelung" des Außenbereichs. Natürlich ist für dieses über 30 Jahre alte, aber gepflegte Haus ein überschaubarer Renovierungsbedarf, abhängig auch vom persönlichen Geschmack, gegeben. Durch die Verwendung von soliden hochwertigen Baumaterialien besteht jedoch guter Werterhalt.

Es steht eine Garage und ein großer gepflasterter Parkplatz mit gesonderter Bucht zur Verfügung.

EINE ABSOLUTE TOPLAGE AM ENDE EINER SACKGASSE . Nur wenige Minuten zu Fuss zur Buschenschank und an der Grenze zum Froschberg.

BESICHTIGUNGEN NACH VEREINBARUNG

PREIS AUF ANFRAGE

LEGEN SIE IHR ANGEBOT

Prezzo:

Prezzo su richiesta

Provvigione compratore:

3% aggiungere 20%IVA

Superficie abitabile

ca. 192,24 m²

Superficie terreno

ca. 929,00 m²

Superficie terrazza:

40 m²

Superficie balcone:

12 m²

Superficie cantina:

115 m²

Libero da:	- Vereinbarung
Locali:	5
Bagno:	2
WC:	2
Cantina:	Completamente scantinato
Deposito:	5
Numero di balconi:	2
Numero di terrazze:	2
Mobili:	Parzialmente arredato
Riscaldamento:	Riscaldamento centrale a gas
Anno di costruzione:	ca. 1989
Garage:	1
Coefficiente energetico:	83.0 kWh/(m²a)
Classe energetica:	C
Fattore di efficienza energetica:	1.38



















