**Patrick Zauner**
t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at

# Villa in absoluter Ruhelage nähe Gugl beim Bergschlößlpark mit Weitblick über Linz

4020 Linz

## ECKDATEN

Objektnummer 6951

| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche | ca. 808 m² |
| Wohnfläche | ca. 315 m² |
| Nutzfläche | ca. 376 m² |
| Beziehbar | 02.06.2025 |
| Baujahr | 1953 |
| Gartenfläche | ca. 569 m² |
| Anzahl Garagen | 1 |

## AUSSTATTUNG

| |
|---|
| Parkett |
| Gas |
| Kamin |
| Zentralheizung |
| Einbauküche |
| Personenaufzug |
| Garage |
| Alarmanlage |
| Sauna |
| Swimmingpool |
| Südostbalkon / -terrasse |
| Wintergarten |
| Seniorengerecht |
| Rollstuhlgerecht |
| Gäste-WC |
| Stadtblick |
| Grünblick |

## KAUF

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.290.000,00 € |

## NEBENKOSTEN

| | |
|---|---|
| Provision | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| Grundbucheintragung | 1,1% |
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

**Patrick Zauner**
t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at

# Villa in absoluter Ruhelage nähe Gugl beim Bergschlößlpark mit Weitblick über Linz

4020 Linz

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus in top Lage von Linz am Fusse des Froschbergs nähe der Gugl mit ca. 300 m2 Wohnnutzfläche, einem beheizten Wintergarten und einem Garten mit Pool. Das Haus besteht aus 3 Ebenen mit jeweils ca. 100 m2 Wohnnutzfläche.

Jede Ebene kann komfortabel über den Lift (8 Pers./Bj. 2009/Tüv zertifiziert) erreicht werden. Der großzügig angelegte Wintergarten ist mit Fussbodenheizung ausgestattet. Auf der südostseitigen Grünfläche befindet sich ein kleines Pool und im UG eine komfortable Sauna mit Dusche.

Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer befindet sich ein großer Kachelofen.

## AUFTEILUNG:

- Tiefgeschoss: Doppelgarage für 2 SUV + Motorrad, ein zusätzlicher Abstellraum

- Souterrain: 2 Kinderzimmer mit 1 Badezimmer, Saunabereich mit Dusche, Kühlraum, Heizraum, Wäscheraum

- EG: Toilette, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Wintergarten

- OG: Vorraum, 1 WC, 1 Badezimmer, 1 Schrankraum, Gästewohnraum, Herrenzimmer, Masterbedroom

- DG: Stauraum

## AUSSTATTUNG:

>> Sonderausstattungen:

- Alarmanlage

- elektrisches Garagentor

- Sauna für 4 Personen

- Poolbasin mit Gegenstromanlage

- elektrische Beschattung im Wintergarten

- gedämmter Kühlraum

- Gastherme erneuert und gewartet (Vaillant)

- Gartenhütte

## INFRASTRUKTUR:

Das Einfamilienhaus befindet sich am Ende einer Sackgasse in absoluter Ruhelage nähe dem Bauernberg und Bergschlößlpark. Die Innenstadt ist fussläufig leicht zu erreichen und die Linzer Landstrasse mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs und der Einkaufspassage ist nur ca. 1km entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel sind fussläufig leicht erreichbar (Buslinie 41 und 12). Der Linzer Hauptbahnhof liegt in 850 Meter Entfernung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Patrick Zauner**
t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at

Haus Vorderseite

Aussicht

Wohnzimmer

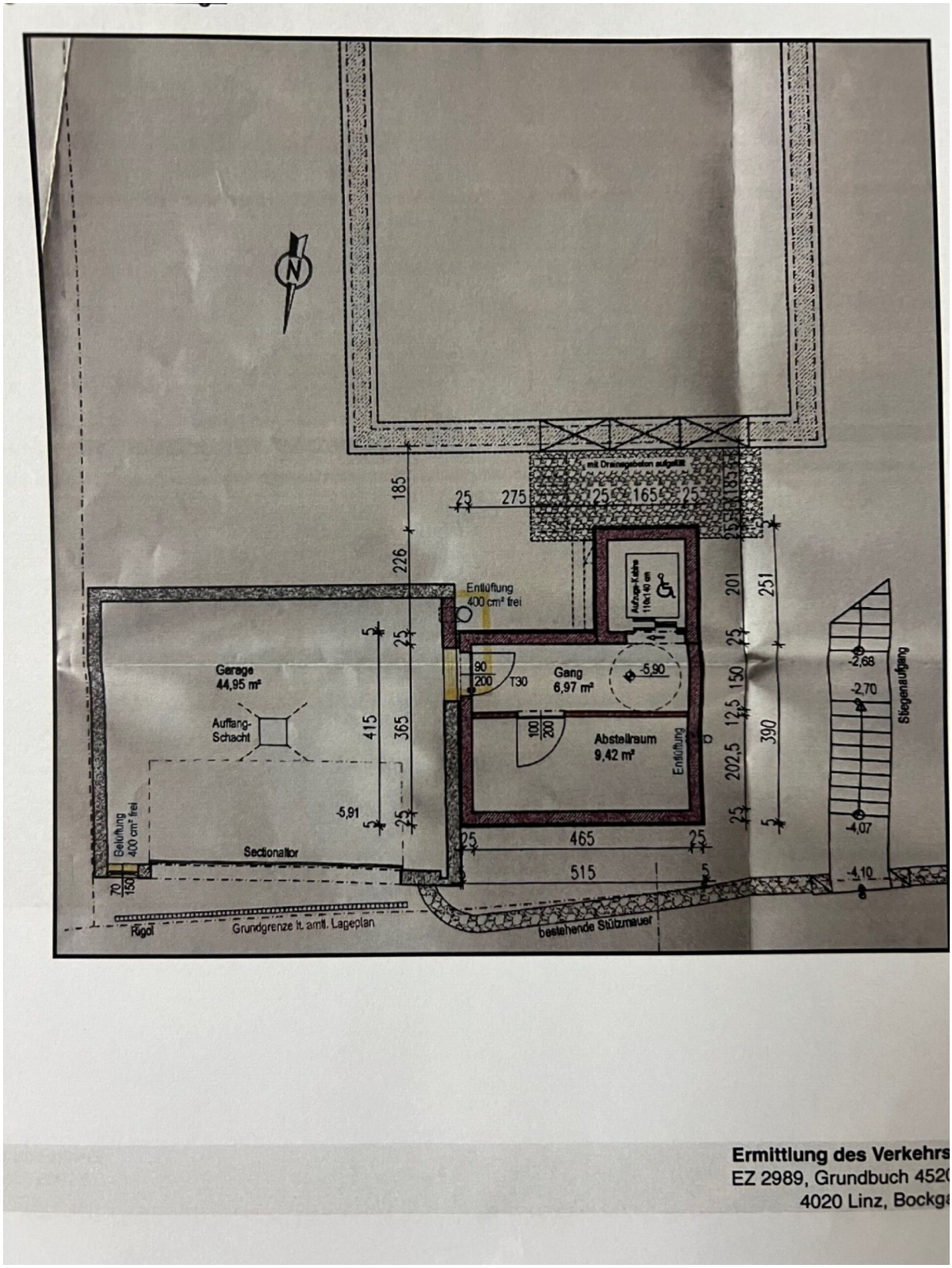
Esszimmer Aufenthaltsraum

Esszimmer

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

**FHI Real Estate GmbH,** Köstlergasse 6–8/2/20, 1060 Wien
T +43 (0)1 342 222 F +43 (0)1 342 222-11 E office@fhi.at www.fhi.at

**Patrick Zauner**
t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at

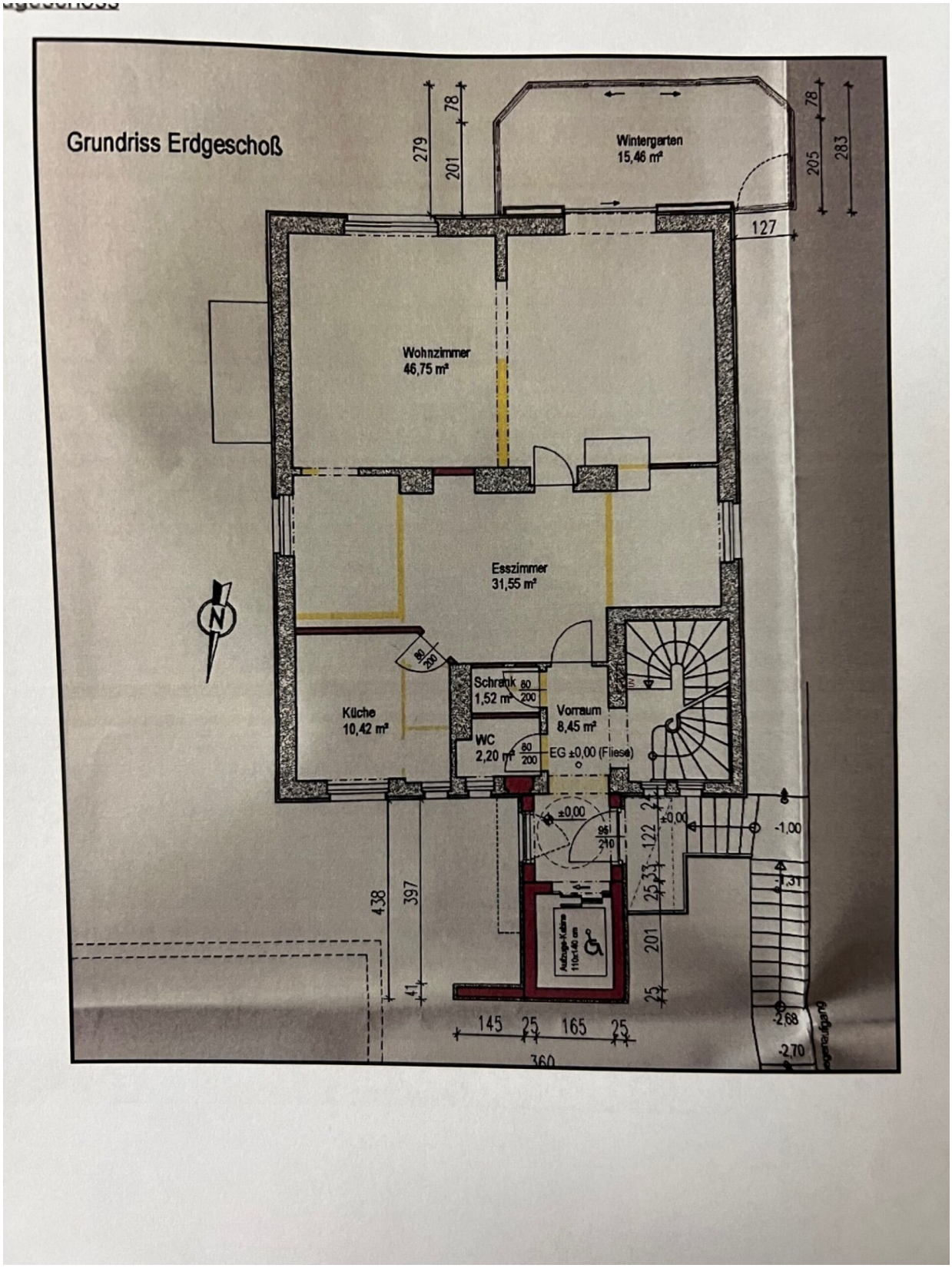


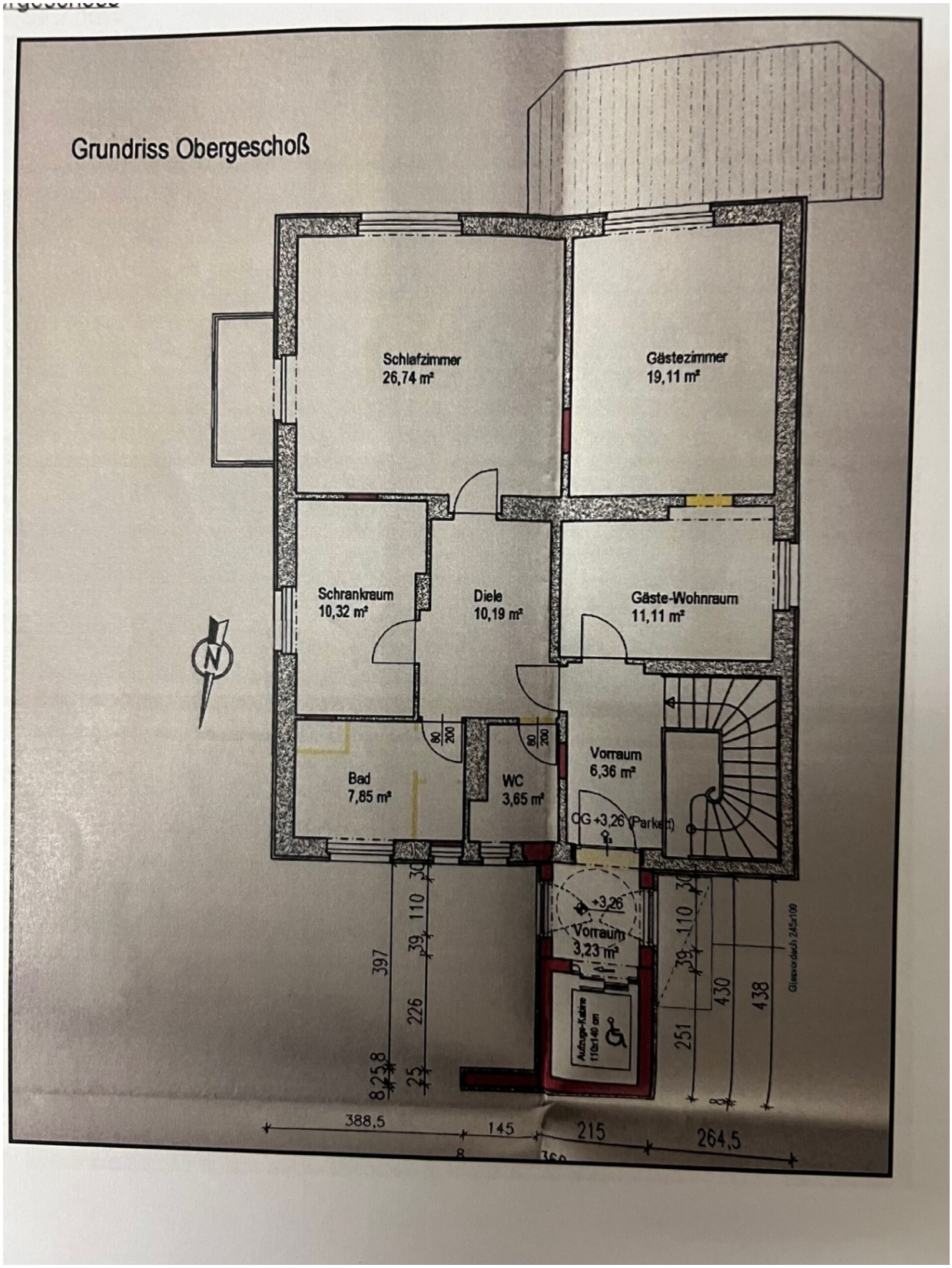

**Ermittlung des Verkehrs**
EZ 2989, Grundbuch 452
4020 Linz, Bockg

**Patrick Zauner**

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at

**Patrick Zauner**
t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



**Patrick Zauner**

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at