

Patrick Zauner

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



## Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage mit Innenstadtblick am Froschberg nahe Bergschlößlpark 4020 Linz



### ECKDATEN

Objektnummer 6951

Grundstücksfläche	ca. 808 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 315 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 376 m <sup>2</sup>
Beziehbar	03.02.2025
Baujahr	1953
Gartenfläche	ca. 569 m <sup>2</sup>
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 1.300.000,00 €

### NEBENKOSTEN

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

**Patrick Zauner**

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



## Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage mit Innenstadtblick am Froschberg nahe Bergschlößlpark 4020 Linz

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus in top Lage von Linz am Fusse des Froschbergs nahe der Gugl mit ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, einem beheizten Wintergarten und einem Garten mit Pool. Das Haus besteht aus 3 Ebenen mit jeweils ca. 100 m<sup>2</sup> 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 nahe 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



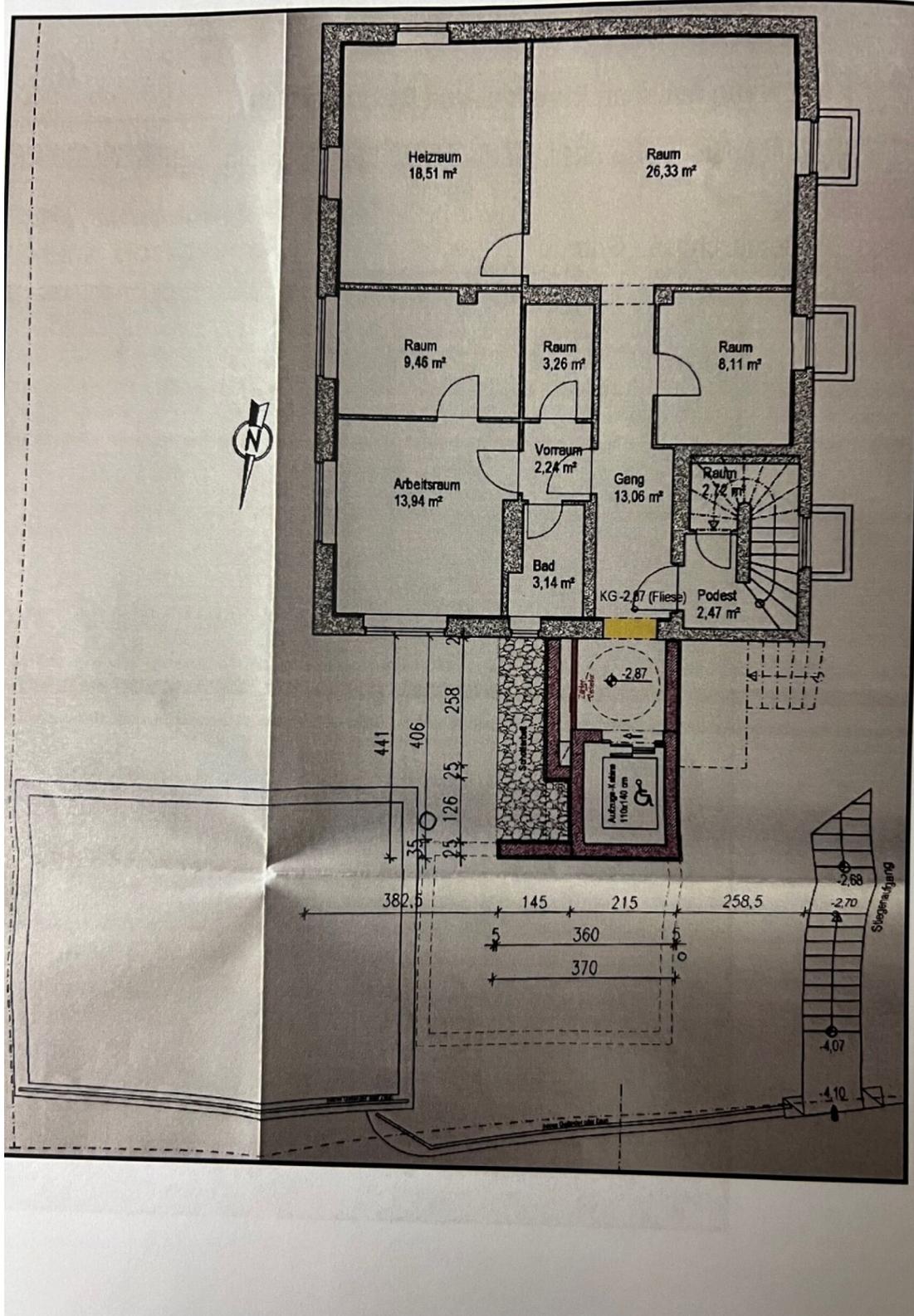


Patrick Zauner

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



1. Stockgeschoss





Patrick Zauner

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

