

Linznähe: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, ca. 180m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 90m<sup>2</sup> Keller, Pool, großer Garten, 3 Autoabstellplätze.



#### LAGE

**Ort:** Neulichtenberg  
**Straße:** Pöstlingbergstraße

#### PREISE

**Preis:** € 679.000,00

#### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 180,00 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 270,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfl. ca.:** 922,00 m<sup>2</sup>

#### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** nach Vereinbarung  
**Baujahr:** 1970  
**Geschosse:** KG + EG + OG  
**Stellplätze:** 3  
**Freiplatz:**  
**Anzahl Balkone:** 2  
**Bäder:** 2  
**Anzahl WCs:** 3  
**Einbauküche:** ja  
**Parkplatz:** ja  
**Keller:** ja  
**Pool:** ja  
**Heizung:** Gaszentralheizung  
**Heizwärmebedarf:** 75,8 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**Boden:** Parkett  
**Boden:** Fliesen

Schönes, großes Haus mit Linzblick bestens geeignet für "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach" oder Großfamilie.

Die Raumaufteilung ist wie folgt: EG: Windfang, Vorraum, Bad mit Wanne, WC, Küche, zwei Zimmer mit Zugang zum Balkon. OG: Vorraum, Bad mit barrierefreier Dusche, WC, vier Zimmer, wobei ein Zimmer ein Durchgangszimmer ist, Balkon. KG: Vorraum, WC, Wirtschaftsraum (mit Dusche), Heizraum, zwei Kellerräume für Heizmaterial, Vorratsraum, zwei Kellerräume mit normalen Fenstern (durch die Hanglage) und Zugang zum Garten.

Die Bäder und die WCs wurden 2015 erneuert, die Fenster wurden ebenfalls 2015 ausgetauscht, sind nun dreifachverglast und mit Fliegenschutz ausgestattet. Die Heizung wurde 2015 auf Gas umgestellt. Auf Grund des guten Platzangebotes ist aber auch die Umstellung auf eine Pelletheizung möglich.

Monatliche Betriebskosten inklusive Strom und Heizung derzeit € 320,-.



**Manuela Rumer**

**Immobilienfachberaterin**

☎ 0676 / 4894693

🌐 <http://www.donau-immobilien.at>

✉ [rumer@donau-immobilien.at](mailto:rumer@donau-immobilien.at)



