

Froschberg! Sonnige ruhige Doppelhaushälfte mit 130 m<sup>2</sup> WNFL und 435 m<sup>2</sup> Grundfläche, voll unterkellert plus Garage!



LAGE

**Ort:** Linz  
**Straße:** Johann Sebastian Bachstraße 14

PREISE

**Preis:** € 795.000,00  
**Heizkosten:** € 143,50  
**Betriebskosten:** € 112,24  
**Provision:** 3 % vom Kaufpreis + 20 % MWST

FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 130,95 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfl. ca.:** 435,00 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche ca.:** 41,62 m<sup>2</sup>

DETAILLDATEN

**Verfügbar ab:** Juli 2024  
**Baujahr:** 1941  
**Stellplätze:** 1  
**Freiplatz:**  
**Stellplätze Garage:** 1  
**Einbauküche:** ja  
**Teilmöbliert:** ja  
**Heizung:** Zentralheizung  
**Befuerung:** Gas  
**Heizwärmebedarf:** 67,6 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 1,06  
**Boden:** Parkett

Das Doppelhaus wurde in der begehrten Wohngegend am Froschberg, Johann Sebastian Bachstraße 14 im Jahr 1941 baubewilligt und 1997 vom derzeitigen Eigentümer erworben und saniert. Die Wohnnutzfläche beträgt 130,95 m<sup>2</sup> über 3 Ebenen. Die Grundstücksgröße beträgt 435 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2010 erfolgte eine energetische Sanierung des Hauses (VWS, Gas-Brennwertgerät, Solar 9 m<sup>2</sup> mit 500 l Pufferspeicher, Fenster, kontrollierte Wohnraumeinzellüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung in WZ, EZ, SZ und Keller). Zusätzlich kann mit dem Kachelofen geheizt werden. Das Haus ist voll unterkellert mit direktem Gartenausgang. Der großzügige sonnige und liebevoll gepflegte Garten mit Naturstein-Terrasse, Gerätehaus in Holz und angrenzender Laube samt Baumbestand lädt zur Entspannung ein. Die Garage wurde 2019 errichtet, ein zusätzlicher Abstellplatz ist vor der Garage. Nahversorger sowie die Bushaltestelle sind in unmittelbarer Nähe!



**Gerlinde Lanzerstorfer**

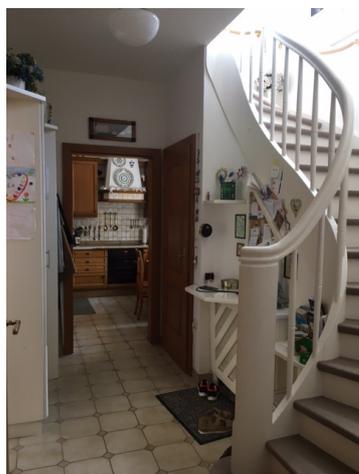
**Geschäftsführerin**

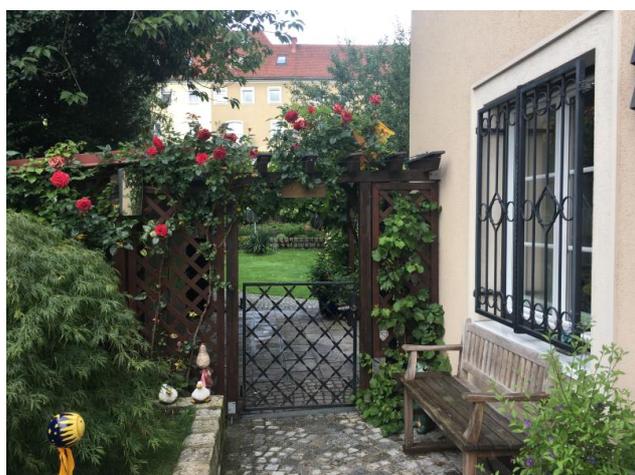
☎ 0676 / 5480519

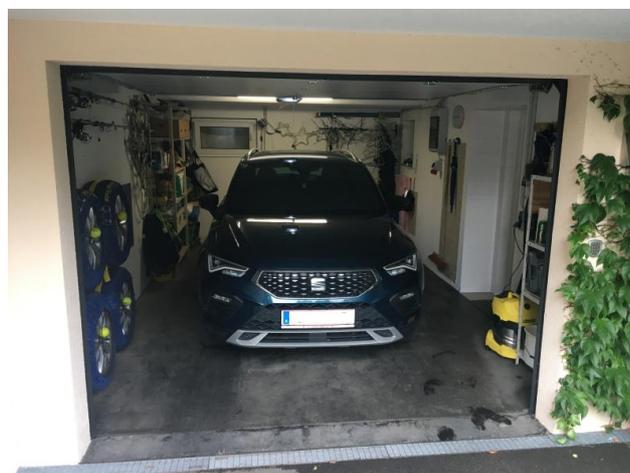
🌐 <http://www.donau-immobilien.at>

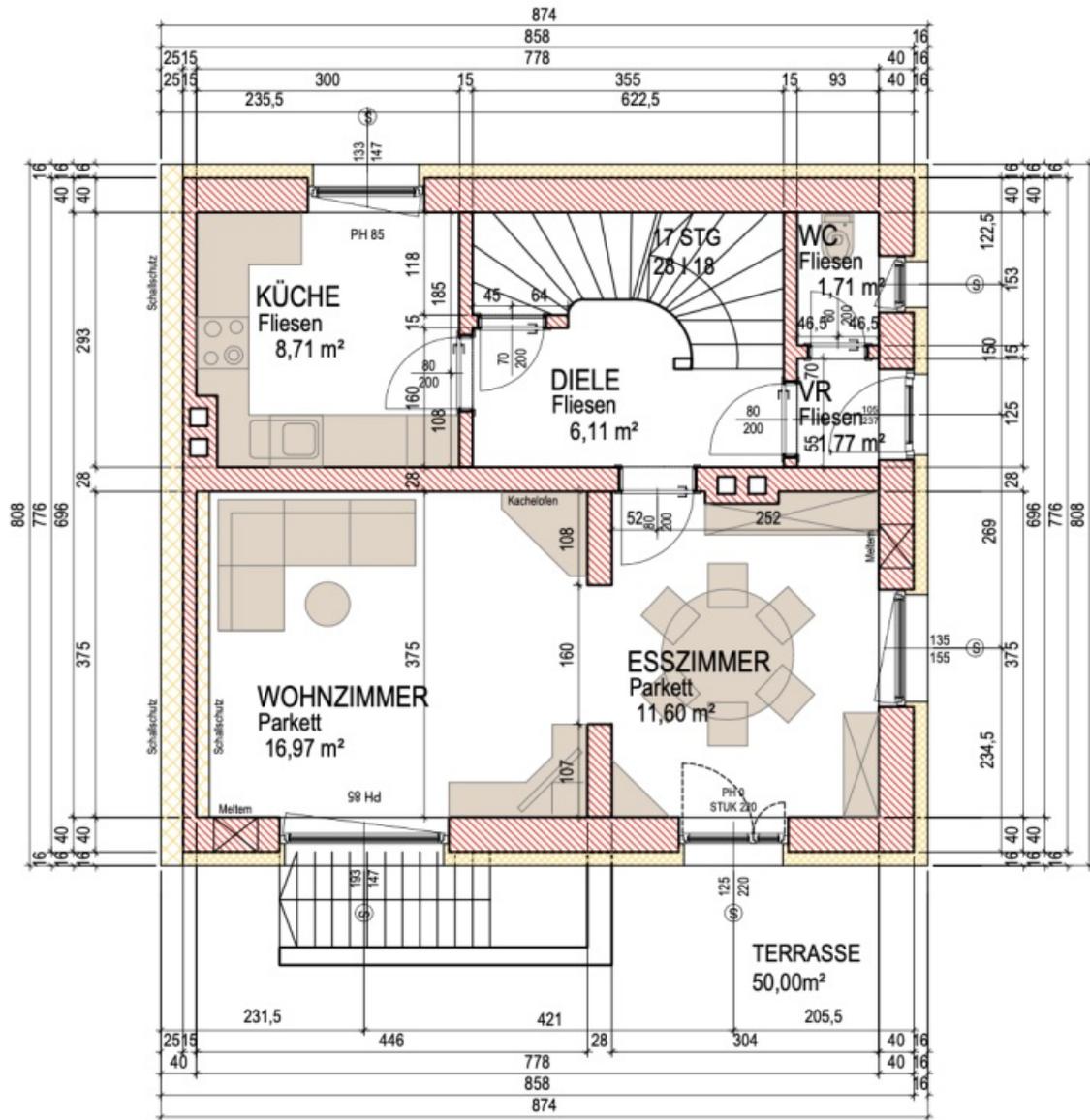
✉ [lanzerstorfer@donau-immobilien.at](mailto:lanzerstorfer@donau-immobilien.at)





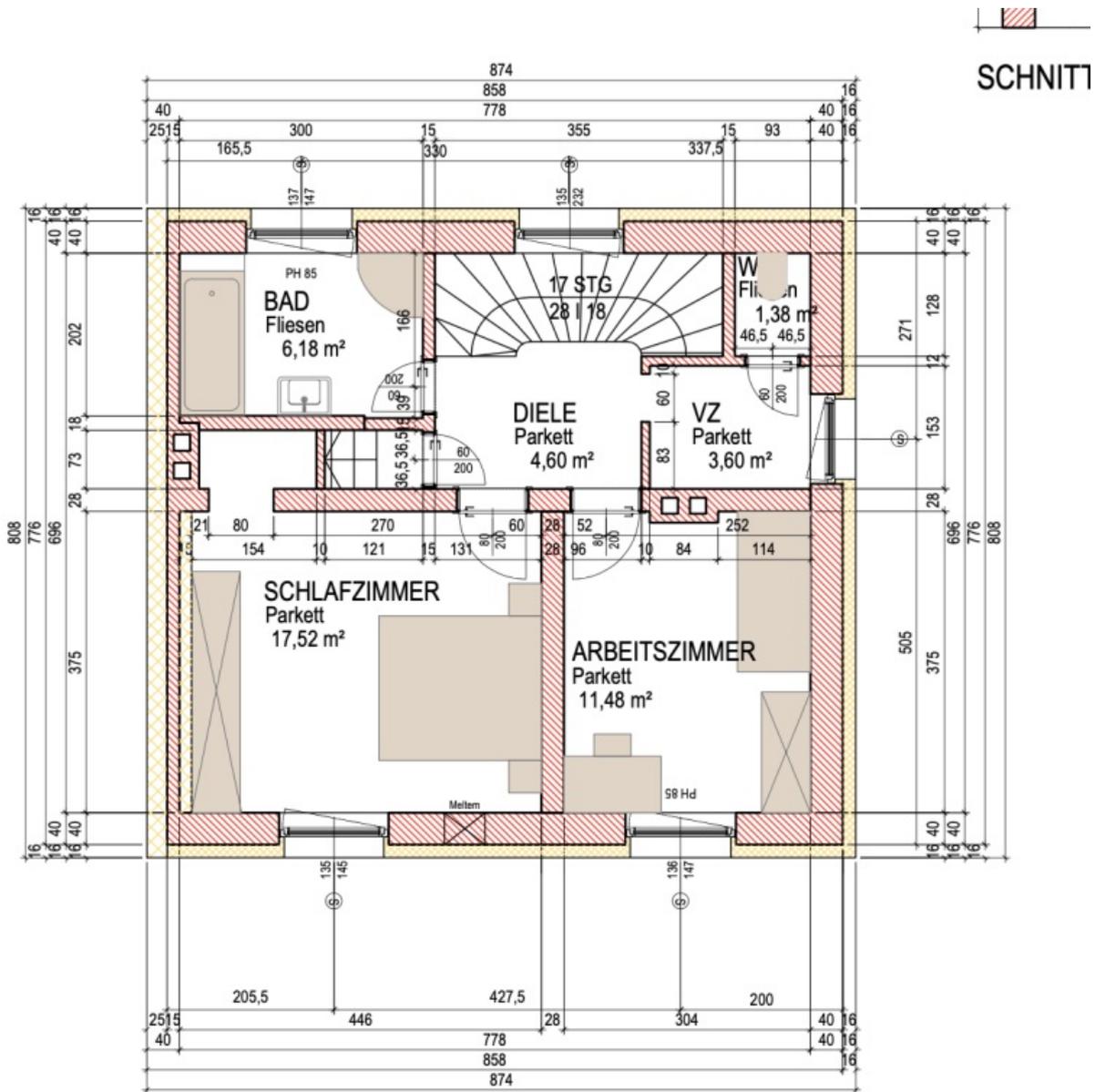


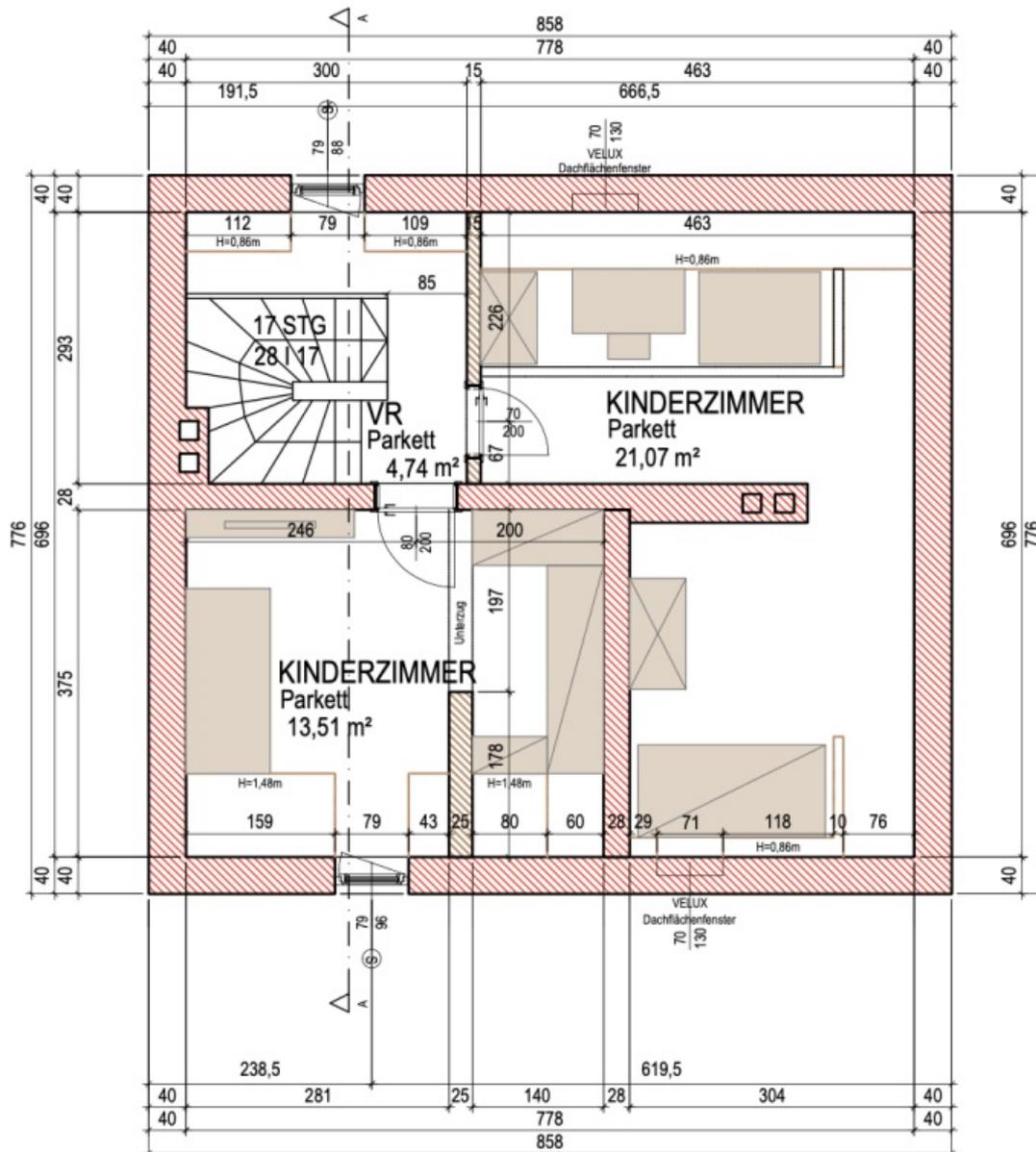




ERDGESCHOSS

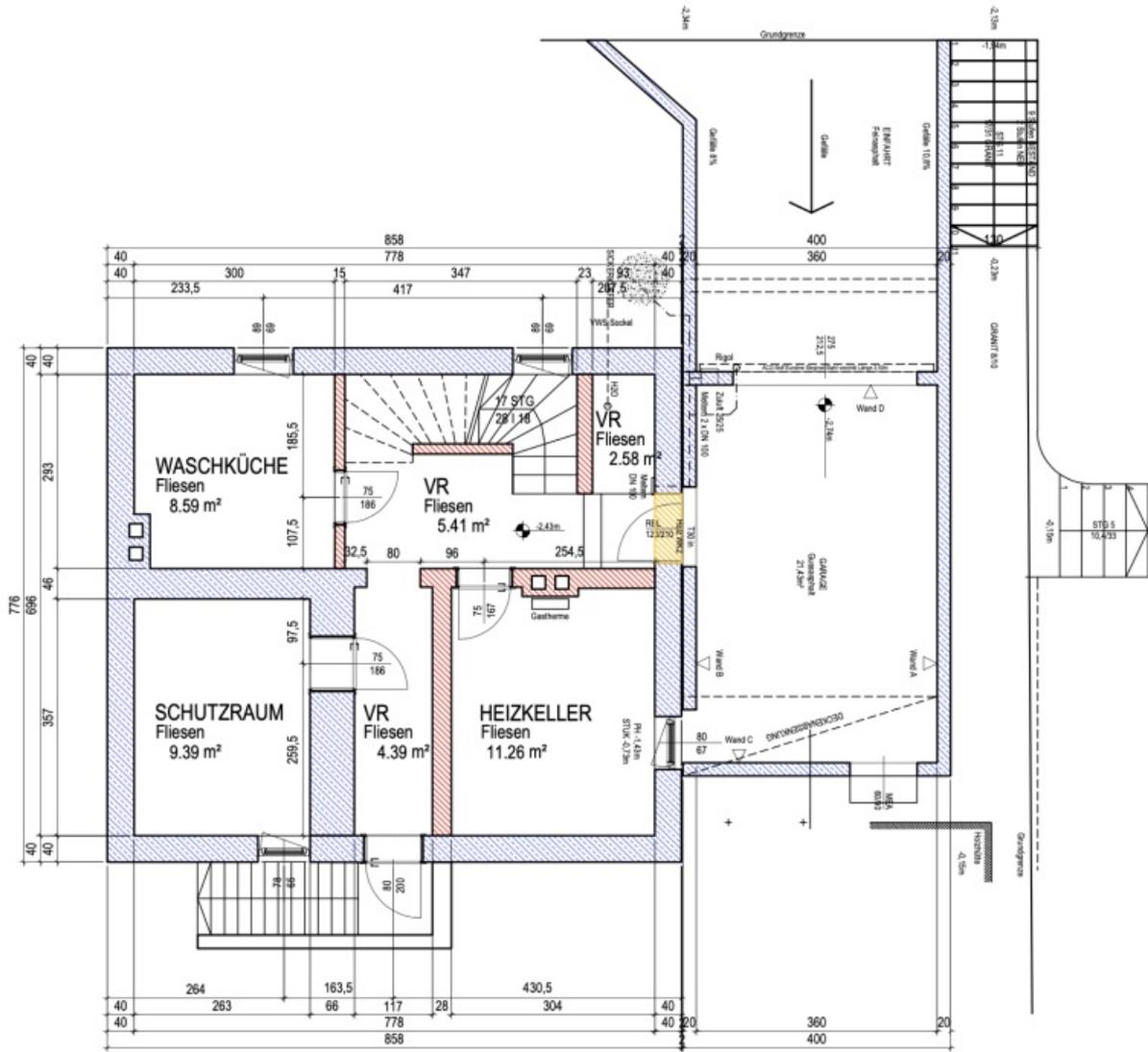
46,87 m<sup>2</sup>  
RH=2,77m





2.OBERGESCHOSS

39,32 m<sup>2</sup>  
RH=2,30m



KELLERGESCHOSS

41.62 m<sup>2</sup>  
RH=2,10m