

## Naturoase im Linzer Zentralraum!



**Immobiliennummer:** 31724  
**Ort / Region:** St. Marien (Linz-Land)  
**Wohn- / Nutzfläche:** ca. 180 m<sup>2</sup>  
**Grundfläche:** ca. 1.867 m<sup>2</sup>  
**Vermittlungsvergütung:** 3 % zzgl. Ust

**Lage:** Sackgasse, sehr ruhig  
**Kaufpreis (in Euro):** €950.000,-

### Kurzbeschreibung

Einfamilienhaus mit Pool und Teich, ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 1.867 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (davon ca. 1.010 m<sup>2</sup> Baugrund).



### **Detailbeschreibung**

Gepflegtes Einfamilienhaus in TOP-LAGE! Äußerst ruhig gelegen am Ende einer Siedlung (Sackgasse), unmittelbar angrenzend an Wald und Acker. Autobahnauffahrt (A1) in unmittelbarer Umgebung. Linz/Wels/Steyr jeweils ca. 25 min entfernt.

Großes Grundstück mit Swimmingpool, Teich und Rasenmäroboter!

Ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss, Kellerfläche ca. 90 m<sup>2</sup> mit Infrarotkabine und Erlebnisdusche.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Ausstattung**

- Swimmingpool
- Teich
- zwei Terrassen
- Balkon
- Infrarotkabine
- Erlebnisdusche
- geräumiger Wohn-/Essbereich
- geräumiger Keller (ca. 90 m<sup>2</sup>)

**Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Herrn Dr. Norbert Hofbauer unter 0676 - 67 32 810.**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**



