

### \*\*\* Citynahes Wohnerlebnis - Margarethen \*\*\*

#### Ansprechperson

Name: Anita Kuppek  
Telefon: +43 650 / 2186740  
EMail: kuppek@reisetbauer.com



#### Objektdaten

Objektnummer: 1290/721  
Adresse: 4020 Linz; Margarethen 49b  
Baujahr: ca. 2017  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 25,47  
HWB-Klasse: B  
fGEE-Klasse: A+  
Fläche: ca. 143,41 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4  
Heizung: Gas

#### Preise

Kaufpreis: € 681.000,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

### \*\*\* Citynahes Wohnerlebnis - absolute Ruhelage \*\*\*

Am **Eingang des Zaubertals**, in **absoluter Ruhelage** vor den Toren Linz's wurde dieses moderne Wohnhaus mit **3 Wohneinheiten** als **Niedrigenergiehaus** in Holzriegelbauweise errichtet. Pro Wohnung stehen **2 Garagenplätze** (offenen Garage) zur Verfügung. Zusätzlich kann pro Wohnung noch **ein Besucherparkplatz** genutzt werden. Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** übergeben, wobei die **Böden** und **Fliesen, Türstöcke bzw. Fensterbänke** noch nach Wunsch ausgewählt werden können. Das Untergeschoß ist mit zwei kleinen **Tageslichtfenstern** ausgestattet und wurde mit **sämtlichen Anschlüssen für z. B. Dusche, Sauna, Waschmaschine** ausgestattet um es evtl. als **kl. Wohneinheit** zu nutzen oder um

sich einen **Wellnessbereich** zu schaffen. (Fußbodenheizung)

Der Kellerzugang ist direkt von der Wohnung möglich. Der Flur mit ca. 13m<sup>2</sup> zählt nicht zur Wohnfläche.

**Eckdaten:**

**2 Maisonette-Wohnungen** mit Garten - Wohnfläche von ca. **124 m<sup>2</sup>** - **Terrasse und Garten** ca. 200 m<sup>2</sup>

**1 DG Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **143 m<sup>2</sup>** - **Wohnbereich offen bis zum Dach** und **3m Raumhöhe** in Schlafräumen, Bad und WC. Ein **kleiner Garten mit ca. 25m<sup>2</sup>** kann über einen separaten Ausgang genutzt werden.

**In der nahen Umgebung befindet sich:**

- \* Kindergarten
- \* Volksschule - Hort
- \* Bäcker
- \* Bus Linie 26 und 192
- \* Erholungsbereich - Donauufer - Wald

Sollten Sie Interesse an diesem Projekt haben, stehe ich Ihnen gerne für ein **unverbindliches Gespräch** oder einem **Besichtigungstermin** zur Verfügung. Bei erfolgreicher Vermittlung fällt eine Käuferprovision von 3 % zzgl. USt an.

**Kuppek Anita 0732 / 66 51 80 -37 oder 0650 / 218 67 40**

**Weitere Bilder**



TOP 3 - DACHGESCHOSS



BLICK VOM PARKPLATZ



TERRASSESEITE



FENSTERFRONT WOHNBEREICH



ANSICHT SEITLICH



ZUFAHRT



BAD - TOP 3



WOHNBEREICH



WOHN-ESSBEREICH





## KÜCHE

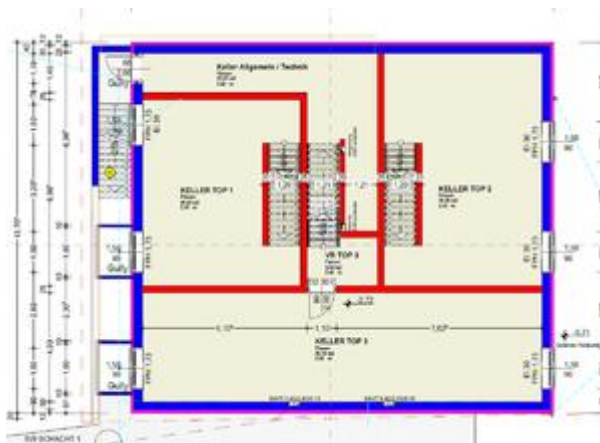


TOP 3 - DG

## DACHRAUM



TOP 3 - DACHRAUM



KELLER



VISUALISIERUNG WOHNEN



VISUALISIERUNG WOHNEN-KÜCHE



VISUALISIERUNG WOHNEN