SELFIMMO

Bungalow mit 6 Zimmern, Garten und Garage im Süden von Linz

125 m² • 1850 • Bungalow

Haus • 4030 Linz

ObjektNr.: 287

449.000 €



SELFIMMO

Daten im Überblick

PLZ	**4030**
Ort	**Linz**
Wohnfläche	**125 m²**
Baujahr	**1850**
Zimmeranzahl	**6**
Grundfläche	**1031 m²**
Zustand	**Renoviert**
Böden	**Fliesen, Dielen, Laminat, Parkett**
Heizung	**Kachelofen, Ölheizung**
Verfügbarkeit	**Ab 01.01.2027**
Terrasse	**Ja**
Garten	**1100 m²**
Verkaufspreis	**449.000 €**

Ausstattung

- Abstellraum
- Einbauküche
- Freiparkplatz
- Keller
- Garage
- Teilmöbliert

SELFIMMO

Energiekennzahlen

HWB	**268 kWh/(m²·a)**
HWB-Klasse	**G**
fGEE	**2,70**
fGEE-Klasse	**E**
EEB	**267,9 kWh/(m²·a)**
Gesamtenergieeffizienzklasse	**F**

HWB-Klasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	**G**

fGEE-Klasse

A++	A+	A	B	C	D	**E**	F	G

Gesamtenergieeffizienzklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	**F**	G

Beschreibung

Dieser Bungalow im Süden von Linz bietet sechs Zimmer auf einer Ebene, einen Keller und ein Grundstück mit rund 1.030 m². Das Haus wurde um 1850 errichtet und 1984 erweitert. Es wird teilmöbliert übergeben.

Die Zimmer sind über einen hellen, gefliesten Vorraum erreichbar. Der größte Raum mit Kaminofen und einer Wand in Ziegeloptik eignet sich als Wohn- und Essbereich. Im älteren Teil des Hauses prägen Holzbalkendecken, alte Holzdielen und ein grüner Kachelofen das Bild, die übrigen Zimmer haben Fliesen, Parkett oder Laminat. Die Einbauküche hat Ceranfeld, Backofen und viel Stauraum. Das Bad ist hell verfliest und hat ein Fenster.

Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung mit Heizkörpern, die auch das Warmwasser bereitet. Kachelofen und Kaminofen sorgen zusätzlich für Wärme. Ein Abstellraum und der Keller bieten zusätzlichen Stauraum.

Draußen gibt es eine Terrasse mit Blick über die Felder und einen großen, eingewachsenen Garten mit Hecken und Bäumen. Eine Holzhütte mit überdachtem Sitzplatz und eine Feuerstelle laden zu Abenden im Freien ein. Für das Auto stehen eine Garage und ein gepflasterter Stellplatz vor dem Haus bereit.

Lage

Das Haus liegt am südöstlichen Stadtrand von Linz an der Wiener Straße, zwischen Ebelsberg und Pichling. In der Umgebung wechseln sich Felder und Einfamilienhäuser ab.

Für den täglichen Einkauf ist ein Billa in wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergärten gibt es in Pichling in rund einem Kilometer Entfernung, Volksschule und Mittelschule in Ebelsberg in rund zwei Kilometern. Die nächste Apotheke liegt am Ennsfeld.

Die Haltestelle Ebelsberg Bahnhof mit Straßenbahn, Bus und Zug ist rund eineinhalb Kilometer entfernt. Mit dem Auto führt die Wiener Straße direkt in die Linzer Innenstadt und in die andere Richtung nach Enns.

Zur Erholung liegen der Pichlinger See und die Traun-Donau-Auen mit ihren Rad- und Spazierwegen in der Nähe.

Impressionen















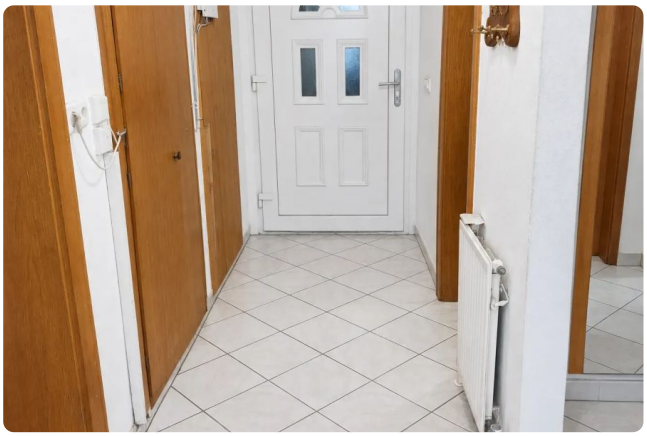






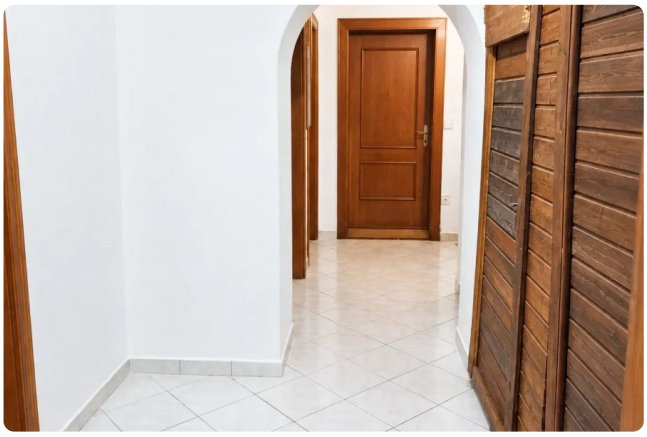


















SELFIMMO

Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
KREDIT ANGEBOT
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	**449.000 €**
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	**48.941 €**
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	15.715 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	4.939 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	6.735 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	16.164 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	5.388 €
Gesamtkosten	**497.941 €**

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	**99.588 €**	**248.971 €**
Kreditbetrag (Fremdkapital)	**398.353 €**	**248.971 €**
Voraussichtliche monatliche Rate	**1.646 €**	**1.029 €**

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner kredit-angebot.at.

Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Firmenbuch FN 652233 t, Landesgericht Wels

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.