

Inserat ID: 190145

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1250000€

Straße:

4030 Linz

Oberösterreich Österreich

Nutzfläche: 850m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Thomas Girkinger akad. IM

Tel: +43 664 386 26 80

office@girkinger-immobilien.at

## Haus mit viel Potenzial in Linz-Ebelsberg ? Nähe Schloss Ebelsberg



## Haus mit viel Potenzial in Linz-Ebelsberg ? Nähe Schloss Ebelsberg

Dieses vielseitige Wohn- und Gewerbeobjekt bietet großzügige Flächen, eine solide Bausubstanz und laufend durchgeführte Sanierungen, die es sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant machen. Das Hauptgebäude wurde ursprünglich um 1940 errichtet und seither mehrfach erweitert und modernisiert. Es verfügt über Stahlbetondecken, einen Kaminanschluss sowie einen bewilligten Brunnen im Keller. Eine umfassende Generalsanierung erfolgte 1985, weitere Teilsanierungen zwischen 2000 und 2005 umfassten den Einbau einer neuen Heizungsanlage, die Erneuerung der Elektroinstallationen inklusive Verteilerkasten, sowie die

Sanierung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss und der Wohnung im 2. Obergeschoss. Die Hoffassade wurde 2015 instand gesetzt.

Der hofseitige Zubau wurde ca. 1975 errichtet und 2017 generalsaniert. Dabei wurden unter anderem neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung eingebaut. Die Beheizung des gesamten Objekts erfolgt über eine Kombination aus Erdgas und Fernwärme ? eine effiziente und moderne Lösung. Im Innenhof stehen zwei Garagenplätze sowie ein zusätzlicher Abstellplatz zur Verfügung.

## Raumaufteilung

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 850 m<sup>2</sup> und verteilt sich wie folgt: Kellergeschoss: ca. 50 m<sup>2</sup> - Erdgeschoss: ca. 220 m<sup>2</sup> - 1.Obergeschoss: ca. 50 m<sup>2</sup> - 2.Obergeschoss: ca. 220 m<sup>2</sup> - Dachgeschoss: ca. 220 m<sup>2</sup> - Dachfläche (ausbaufähig): ca. 100 m<sup>2</sup>

## Lage

Die Liegenschaft punktet mit einer hervorragenden Lage und Infrastruktur: Direkt gegenüber dem Gebäude befinden sich Haltestellen für Bus und Straßenbahn, wodurch eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet ist. Eine Kurzparkzone vor dem Haus erleichtert die Erreichbarkeit zusätzlich. Ein besonderes Highlight ist die direkte angrenzende Lage des hinteren Grundstücksteils an das Naherholungsgebiet Ebelsberger Schlossberg ? ein wertvoller Grünraum, der sowohl für Wohn- als auch Gewerbenutzung einen hohen Freizeitwert bietet.

## Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

## Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können ( NAME,ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin , dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden . Irrtümer , Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos , lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernung Gesundheit Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Krankenhaus &lt;4.500m Klinik &lt;3.000m Kinder & Schulen Kindergarten &lt;500m Schule &lt;1.000m Universität &lt;5.500m Höhere Schule &lt;7.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum &lt;3.500m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat &lt;1.500m Post &lt;1.500m Polizei &lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;2.000m Autobahnanschluss &lt;2.500m Flughafen &lt;6.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 850m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus  
Heizungsart: Fern  
Befeuerung: Gas,  
hwbwert: 121m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Dm<sup>2</sup>  
fgeewert: 1.95m<sup>2</sup>  
fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1250000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Girkinger akad.IM

Tel:: +43 664 386 26 80

E-Mail: office@girkinger-immobilien.at