Einfamilienhaus mit Panoramablick

4202 Kirchschlag bei Linz

- **Wohnfläche:** ca. 200m² **Grundfläche:** ca. 600m²
- **Baujahr:** 1993 **Zubau:** 1998
- **Kaufpreis:** € 358.000,- **P R O V I S I O N S F R E I**
- **Energiebedarf:** 56,3 kWh/m²a

Die Immobilie befindet sich in zentraler, sonniger Lage der Gemeinde Kirchschlag, nur wenige KM vom Linzer Stadtrand entfernt. Der Standort bietet eine herrliche, unverbaubare Fernsicht bis zu den Alpen, ganz besonders von der nicht einsehbaren Hochterrasse im Obergeschoss.
Öffentliche Verkehrsanbindung, (Postbus) ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.
Kindergarten, Schule, Nahversorger befinden sich direkt im Ortszentrum, sowie Rotkreuzstelle und Arztpraxis mit Hausapotheke.
Sommer wie Winter gibt es viele Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten.

Angeboten wird ein voll möbliertes Einfamilienhaus, in Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz.
Ein Zubau über der Garageneinfahrt, mit separatem Eingang von außen bzw. Zugang über den Innenbereich, kann sowohl als zusätzliche Wohnfläche oder mit geringfügigen Anpassungen eventuell als eigene Wohneinheit genutzt werden.
Grundsätzlich ist diese Erweiterung als Betriebsstätte (Büro) gedacht und wird auch derzeit als solche genutzt. Gleichzeitig dient dieser Anbau als nützliches Carport vor der Doppelgarage.

Die räumliche Aufteilung gliedert sich wie folgt:

Kellergeschoss: hier befinden sich eine großzügige Doppelgarage, 4 Räume, welche individuell nutzbar und beheizbar sind**,** 1 Technikraum.

Erdgeschoss: Windfang, Diele, Küche, Wohn/Esszimmer, Terrasse, 2 Zimmer, 1 Büro, 1 WC, 1 Raum mit Anschluss f. Waschmaschine und Trockner,

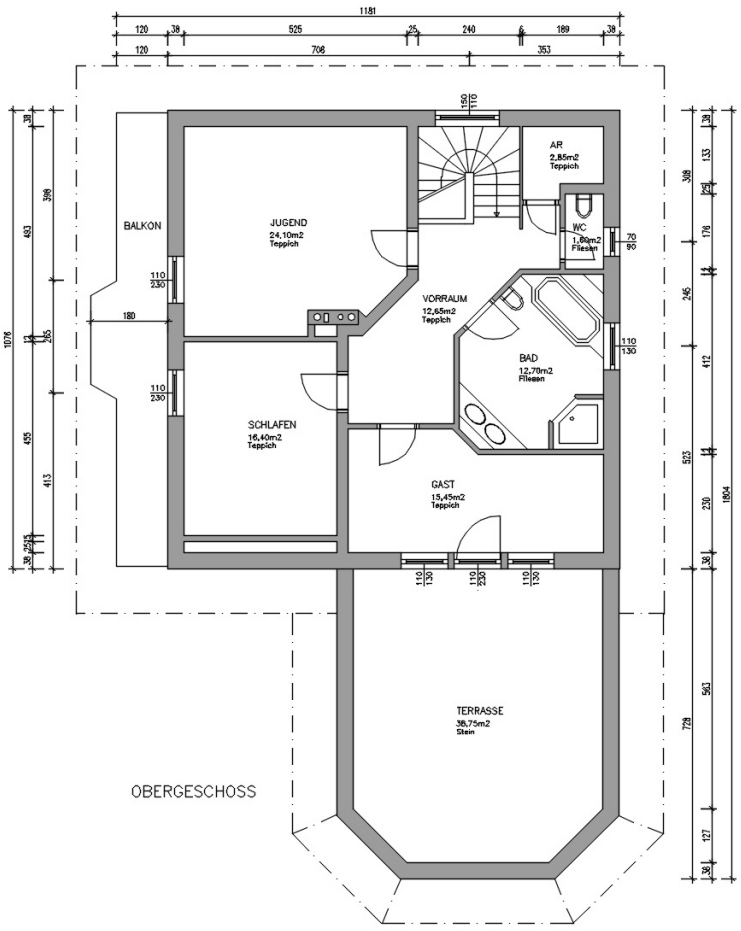
Obergeschoss: in diesem befinden sich 2 Zimmer mit Balkonzugang, 1 Zimmer mit großer Dachterrasse, 1 geräumiges Badezimmer mit Dusche, Doppel-Waschtisch, Badewanne, Bidet, sowie 1 separates WC, 1 Abstellraum.

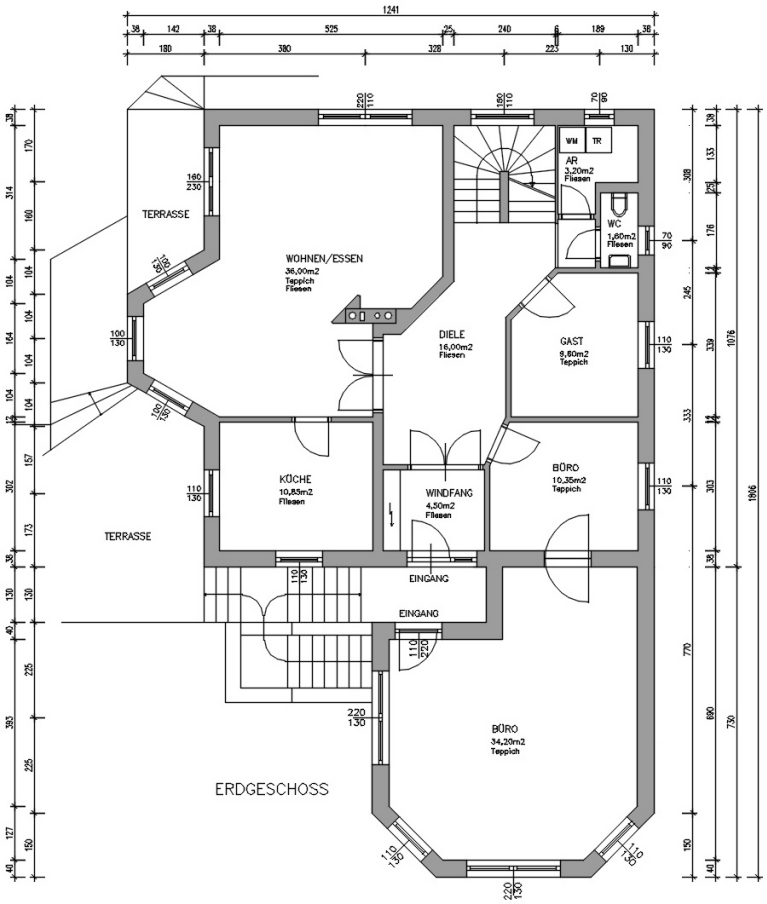
Heizung: Gas-Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, zusätzlich sind diverse Räume, sowie Keller und Garage mit Heizkörper bestückt, durch Zweikreissystem über autom. Steuerung getrennt regelbar bzw. abschaltbar.
Ein weiterer Heizkessel (Allesbrenner), ebenfalls automatisch gesteuert, ermöglicht auf Wunsch das gesamte System mit Holz zu beheizen.
Ein Schwedenofen im Wohn/Esszimmer bringt zusätzlich gemütliche Atmosphäre und ist ideal für die Übergangszeit.

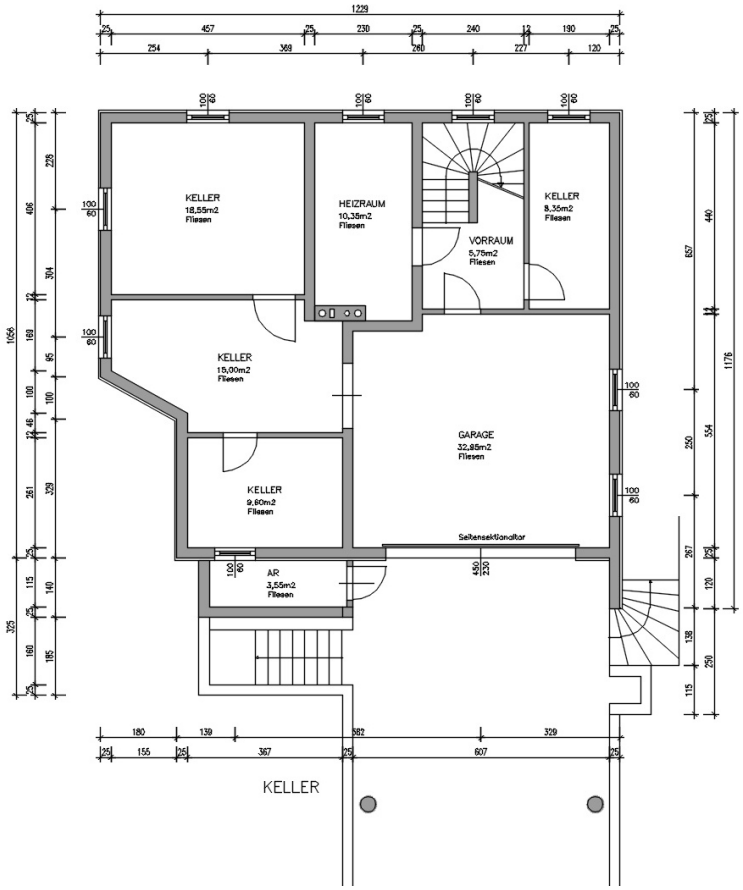
Betriebskosten: mtl. ca. € 260,-
darin enthalten sind Gemeindeabgabe wie Müllabfuhr, Kanal, Wasser, sowie Linz AG Strom und Gas

Energieausweis: HWB = 56,3 kWh/m²a,

Kaufpreis: € 358.000,- (inkl. restl. Landesdarlehen)
Verfügbarkeit: sofort, nach Absprache
Bei Interesse: Tel. +0043 (0)664 7334 6210
Besichtigung: nach Terminvereinbarung




TERRASSE
WOHNEN/ESSEN
36,00m2
Teppich
Fliesen
DIELE
16,00m2
Fliesen
GAST
8,80m2
Teppich
WM
TR
AR
3,20m2
Fliesen
WC
1,60m2
Fliesen
KÜCHE
10,85m2
Fliesen
WINDFANG
4,50m2
Fliesen
BÜRO
10,35m2
Teppich
TERRASSE
EINGANG
EINGANG
BÜRO
34,20m2
Teppich
ERDGESCHOSS


KELLER
18,55m2
Fliesen
HEIZRAUM
10,35m2
Fliesen
VORRAUM
5,75m2
Fliesen
KELLER
8,35m2
Fliesen
KELLER
15,00m2
Fliesen
GARAGE
32,95m2
Fliesen
KELLER
9,60m2
Fliesen
Seitensektionaltor
AR
3,55m2
Fliesen
KELLER