



# Park Villa



WASSERWALD

Kienzlweg 10 - 4030 Linz



Kienzlweg 10 - 4030 Linz

## NATURVERBUNDEN WOHNEN – RAUM FÜR IHRE ZUKUNFT.

Dieses charmante Wohnhaus aus ca. 1921 liegt in absolut ruhiger Lage direkt im Wasserwaldpark und verbindet naturnahes Wohnen mit großzügigem Platzangebot und vielfältigem Entwicklungspotenzial. Auf rund **116 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem **763 m<sup>2</sup> großen Grundstück** eröffnet sich ein liebevoll gestaltetes Zuhause mit einem außergewöhnlich schönen Garten – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

**Das Haus wurde laufend modernisiert:** 2010 erfolgten Fassadendämmung, Fenstertausch mit 3-fach-Verglasung sowie Keller- und Dachdämmung. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über Gasthermen. Der Dachboden bietet hervorragende Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum, Büro, Atelier oder Hobbies.



Park  
Villa  
WASSERWALD





## EIN HAUS VOLLER MÖGLICHKEITEN – MITTEN IM GRÜNEN.

**Ein besonderes Highlight** ist der großzügige, hochwertig ausgebaute Keller, der sich ideal als Hobby-, Party- oder zusätzlicher Aufenthaltsraum eignet. Der private Garten mit Pool (Salzwasseraufbereitung), Gartenhaus und viel Grün bildet eine wahre Oase der Entspannung und rundet diese besondere Liegenschaft perfekt ab.

Hohe Räume, Alarmanlage sowie die flexible Nutzung als eine Wohneinheit oder zwei getrennte Einheiten, unterstreichen das außergewöhnliche Potenzial dieser Immobilie.

Sofort verfügbar – ein Haus mit Charakter, Ruhe und exzellenter Lebensqualität, eingebettet in eine grüne Umgebung und dennoch mit viel Raum für persönliche Entfaltung.



## HIGHLIGHTS

- **Ruhige Lage mitten im Wasserwaldpark**  
ideal für Familien, Naturliebhaber Sportbegeisterte und Ruhesuchende
  - **1 gesamte Wohneinheit bzw. 2 separate Wohneinheiten**  
mit Entwicklungspotential
  - **Dachboden gedämmt und vorbereitet**  
für Wohnraumerweiterung
  - **Liebevoll gestalteter Keller**  
mit vielseitig nutzbaren Raum für Hobbies und Familienevents
- ~
- **Pool mit Salzwasseraufbereitung**
  - **Alarmanlage**
  - **Hohe Raumhöhe**
  - **Sofort verfügbar**





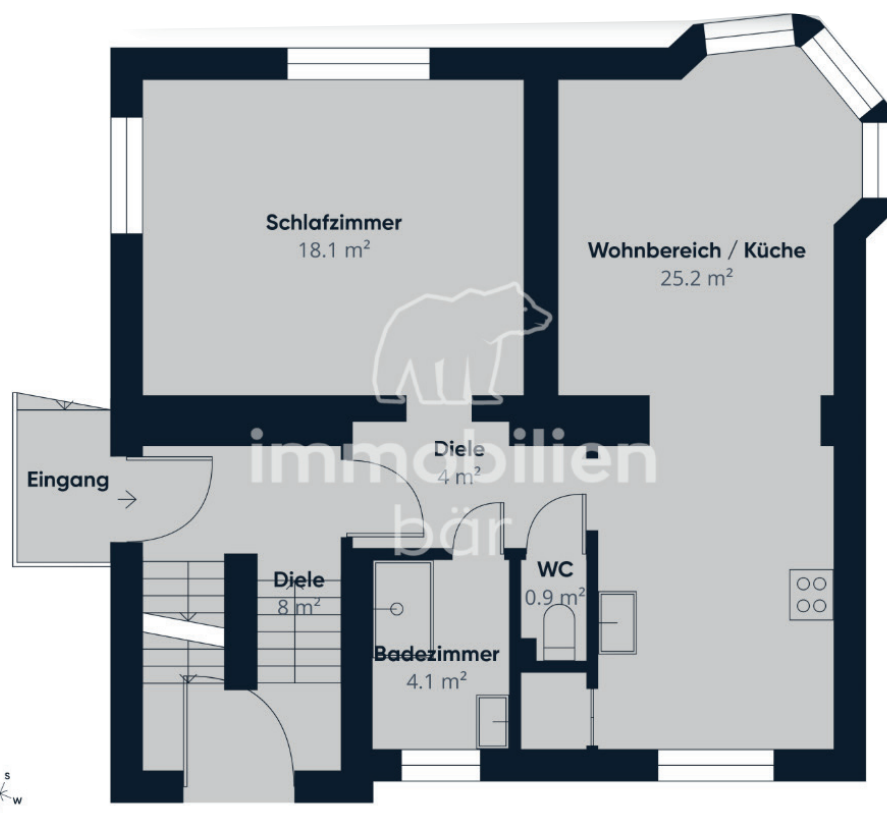








## PLAN ERDGESCHOSS

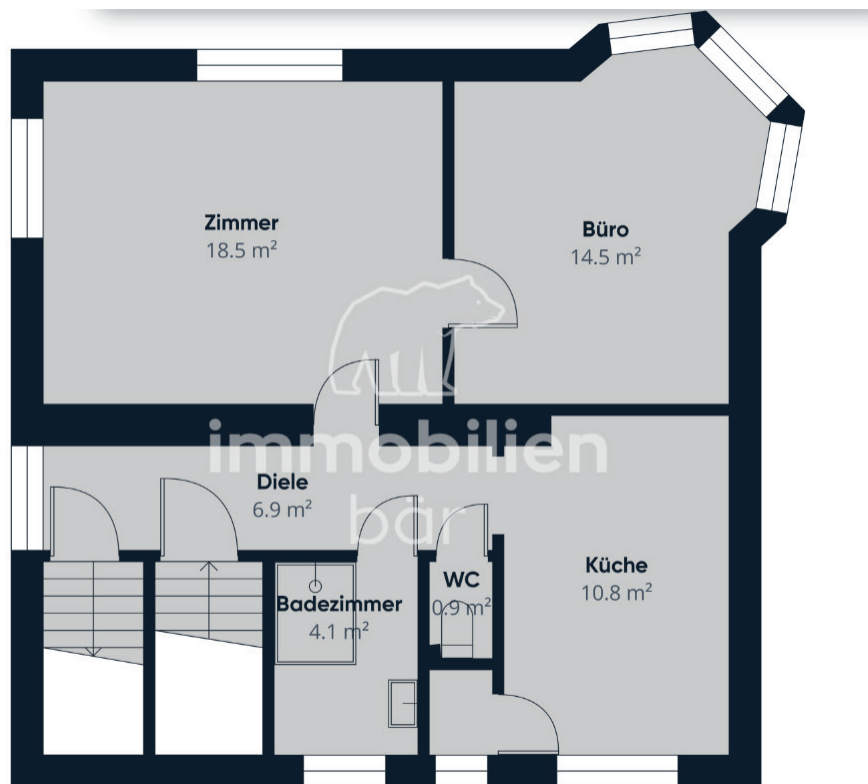


Diele 1	ca. 4,00 m <sup>2</sup>
WC	ca. 0,90 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,10 m <sup>2</sup>
Diele 2	ca. 8,00 m <sup>2</sup>
Wohnbereich/Küche	ca. 25,20 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 18,10 m <sup>2</sup>

**GESAMT 60,30 m<sup>2</sup>**



## PLAN OBERGESCHOSS



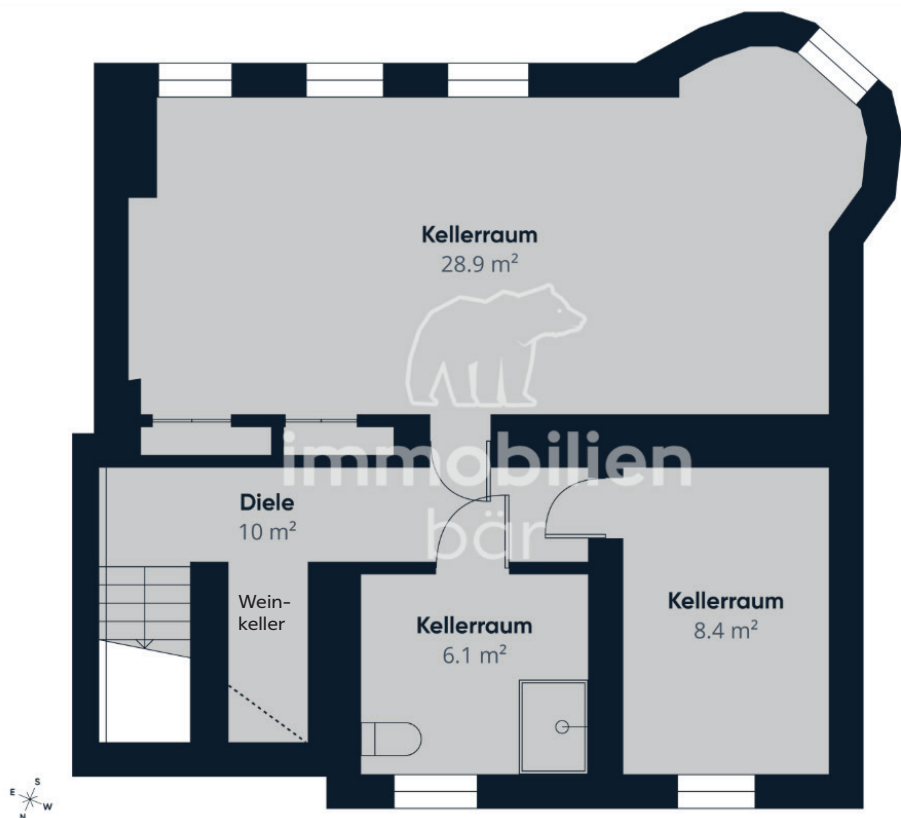
Diele	ca. 6,90 m <sup>2</sup>
WC	ca. 0,90 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,10 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 10,80 m <sup>2</sup>
Büro	ca. 14,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 18,50 m <sup>2</sup>

---

<b>GESAMT</b>	<b>55,70 m<sup>2</sup></b>
---------------	----------------------------



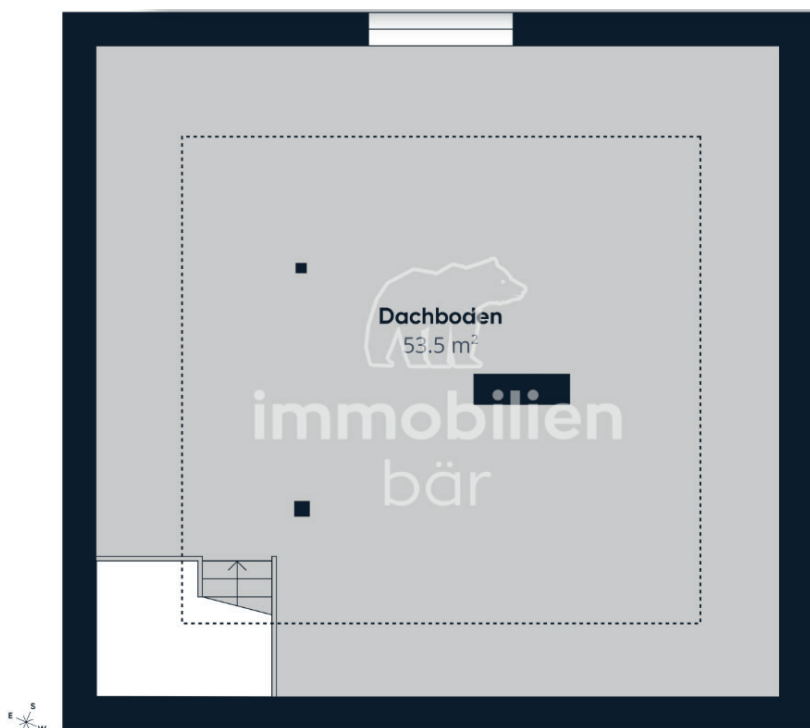
## PLAN KELLER



Diele	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
Kellerraum 1	ca. 28,90 m <sup>2</sup>
Kellerraum 2	ca. 6,10 m <sup>2</sup>
Kellerraum 3	ca. 8,40 m <sup>2</sup>

**GESAMT** **53,40 m<sup>2</sup>**

## PLAN DACHRAUM



Dachraum

ca. 53,50 m<sup>2</sup>







## DATEN

Grundstücksfläche: 763 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 116 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1921 (laufend Sanierungen vorgenommen)



## KAUFPREIS

# EUR 699.000-

Provision: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.



### ENERGIEAUSWEIS:

HWB: 44 kWh/m<sup>2</sup> Klasse B  
f<sub>GEE,SK</sub>: 0,89 Klasse B

### GRUNDBUCH:

Grundbuch KG 45202  
EZ 1000  
GST-Nr. 1931/5





Park  
Villa  
WASSERWALD











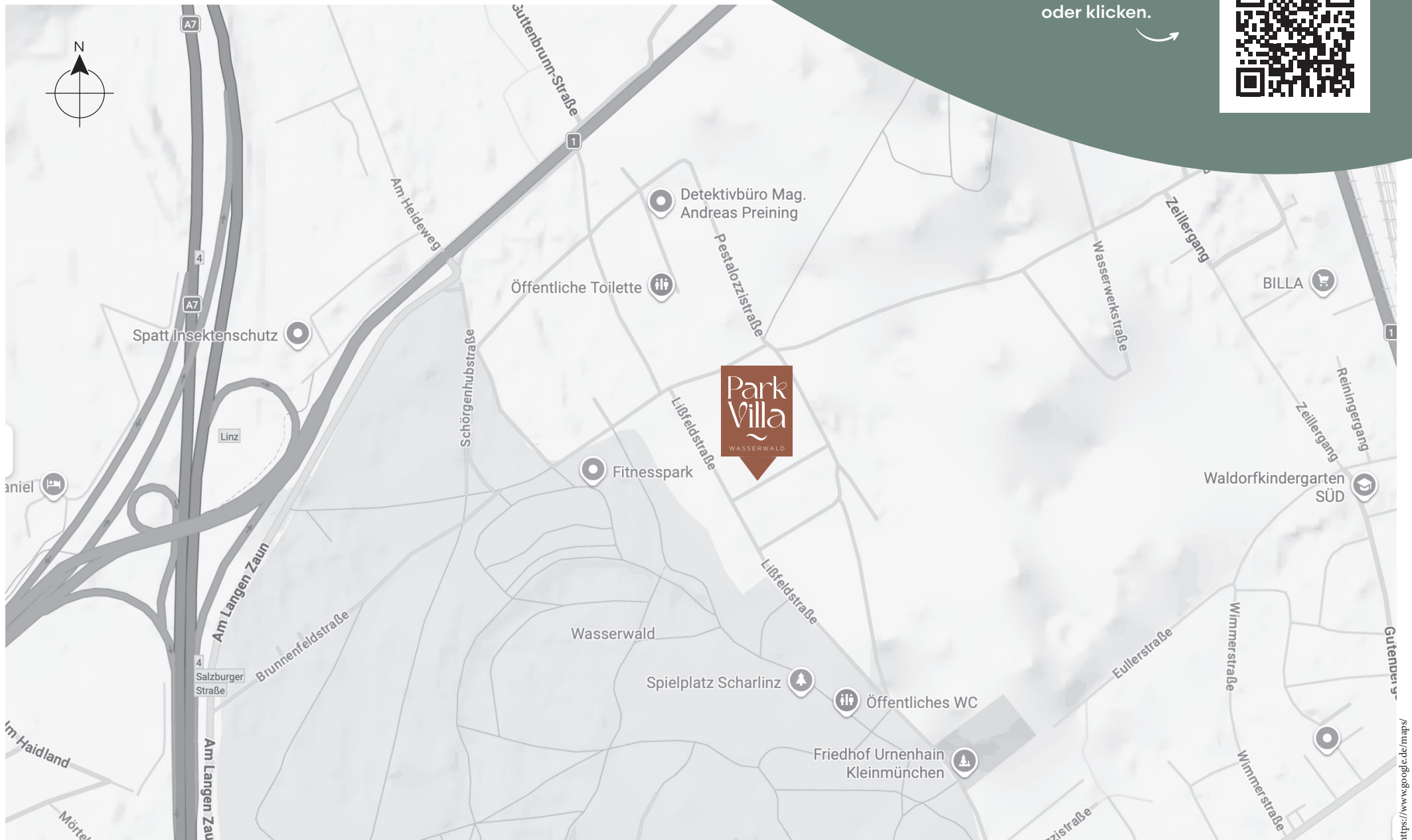
## ENTFERNUNGEN



Apotheke:	1,1 km	3 min
Arzt:	2,3 km	5 min
Bahnhof Wagscheid:	3,7 km	7 min
Volksschule:	3,3 km	7 min
Friseur:	1,8 km	5 min
Nahversorger:	2,7 km	6 min
Gastronomie:	900 m	2 min
Fitnessstudio:	1,5 km	4 min
Freibad:	750 m	2 min

Kienzlweg 10 - 4030 Linz

Für den genauen  
Standort, scannen  
oder klicken.





# Wasserwald Linz

Der Wasserwald im Süden von Linz ist ein vielseitiges Naherholungsgebiet und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Sportbegeisterte und Hundeliebhaber. Großzügige Grünflächen, gepflegte Spazier- und Laufwege sowie mehrere Spielplätze schaffen ein attraktives Umfeld für aktive Freizeitgestaltung und entspannte Stunden im Grünen.

Jogger, Walker und Radfahrer schätzen die weitläufigen, gut ausgebauten Wege, während Familien von sicheren Spiel- und Aufenthaltsbereichen profitieren. Für Hundebesitzer bietet der Wasserwald ausreichend Platz für ausgedehnte Spaziergänge in naturnaher Umgebung. Als geschütztes Wasserschutzbereich überzeugt der Wasserwald zudem durch hohe Umweltqualität und ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld – ein klarer Mehrwert für ein gutes Wohnen.

Park  
Villa



WASSERWALD







# KONTAKT

“Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär



Michaela Hochreiter MBA

**M** +43 664 52 35 769

**E** michaela.hochreiter@immobaer.at

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.