

# Exposé

## Terrassenwohnung in Linz

**Eigenheim im Reihenhausstil mit Garten, Klima & TG in ruhiger Lage Linz/Ebelsberg**



Objekt-Nr. **OM-454357**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
M. M.

Panholzerweg 50  
4030 Linz  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	2007	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.06.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung im Reihenhausstil im Panholzerweg 50 in Linz, Stadtteil Ebelsberg. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern.

Das Eigenheim eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die ein ruhiges Zuhause mit Garten und hoher Wohnqualität suchen. Besonders hervorzuheben sind die sonnige Terrasse sowie der ca. 96 m<sup>2</sup> große Eigengarten mit Süd-West-Ausrichtung, der viele Sonnenstunden und eine angenehme Atmosphäre bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem gut erhaltenen Zustand und verbindet angenehmes Wohnen mit praktischer Ausstattung und moderner Technik.

Zur Immobilie gehören außerdem ein Kellerabteil sowie zwei Tiefgaragenplätze.

## Ausstattung

95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 Zimmer

Sonnige Terrasse

Ca. 96 m<sup>2</sup> Eigengarten

Süd-West-Ausrichtung

Vollklimatisiert

Alarmgesichert

Kellerabteil

2 Tiefgaragenplätze

11 kW Wallbox für Elektrofahrzeuge

Die Immobilie überzeugt durch eine gepflegte Ausstattung und modernen Wohnkomfort.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab 01.06.2026 verfügbar.

Ideal geeignet für Eigennutzer, die ruhiges Wohnen mit Garten und guter Infrastruktur kombinieren möchten.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage im beliebten Linzer Stadtteil Ebelsberg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, wenig Verkehr und zahlreiche Grünflächen aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind in kurzer Zeit

erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Verkehrsanbindung sowohl in das Zentrum von Linz als auch in Richtung Autobahn.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2007
HWB	53,00 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	C
fGEE	0,80
fGEE Energieklasse	A

## HWB Energieklasse

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

## fGEE Energieklasse

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

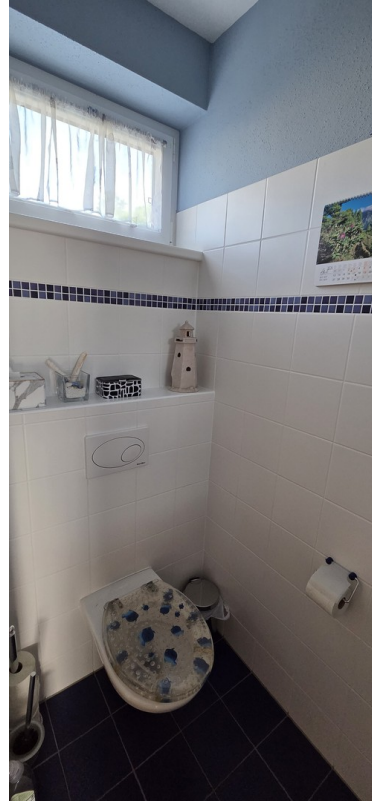
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Vorzimmer

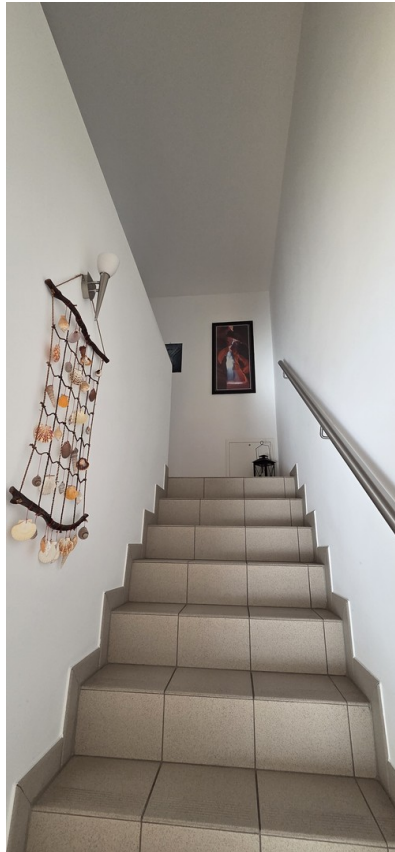


WC untern



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Treppe nach oben



Bad und WC oben

# Exposé - Galerie



Gang oben



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

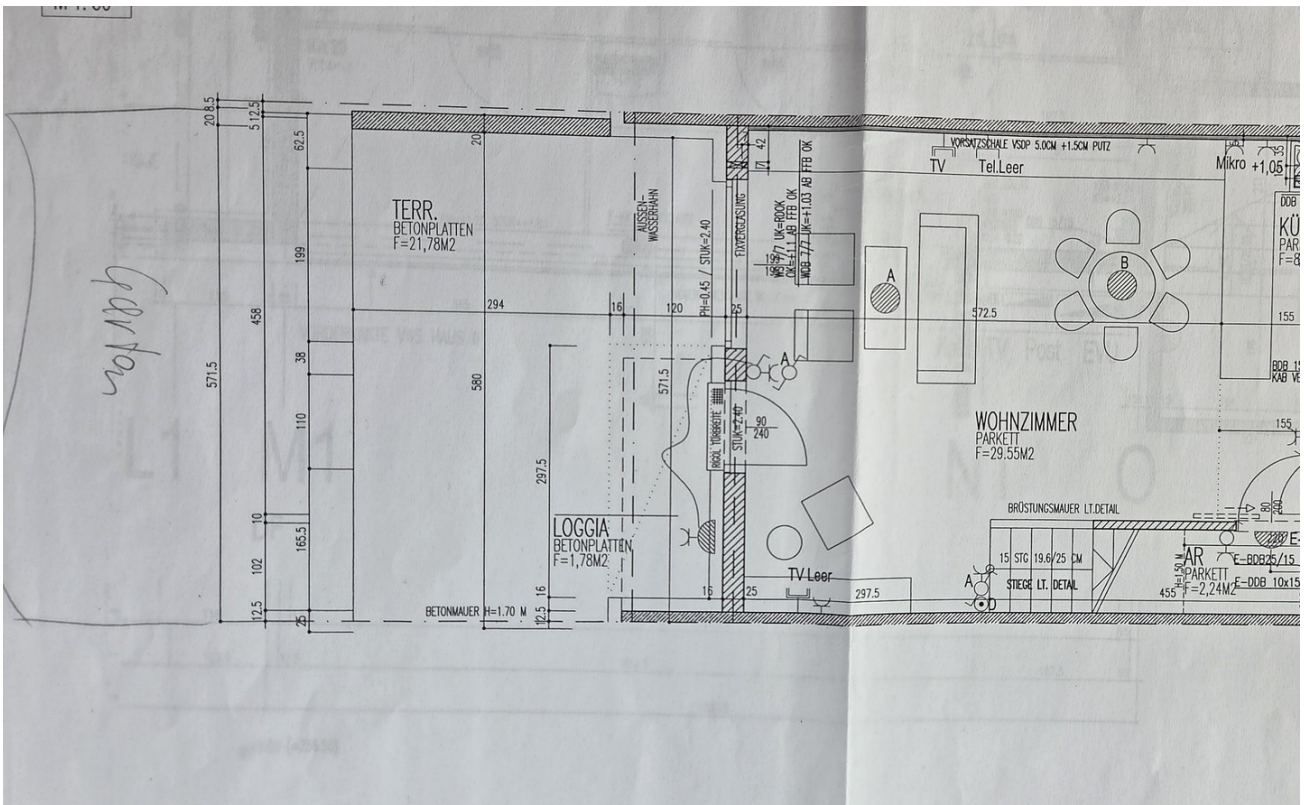


Büro

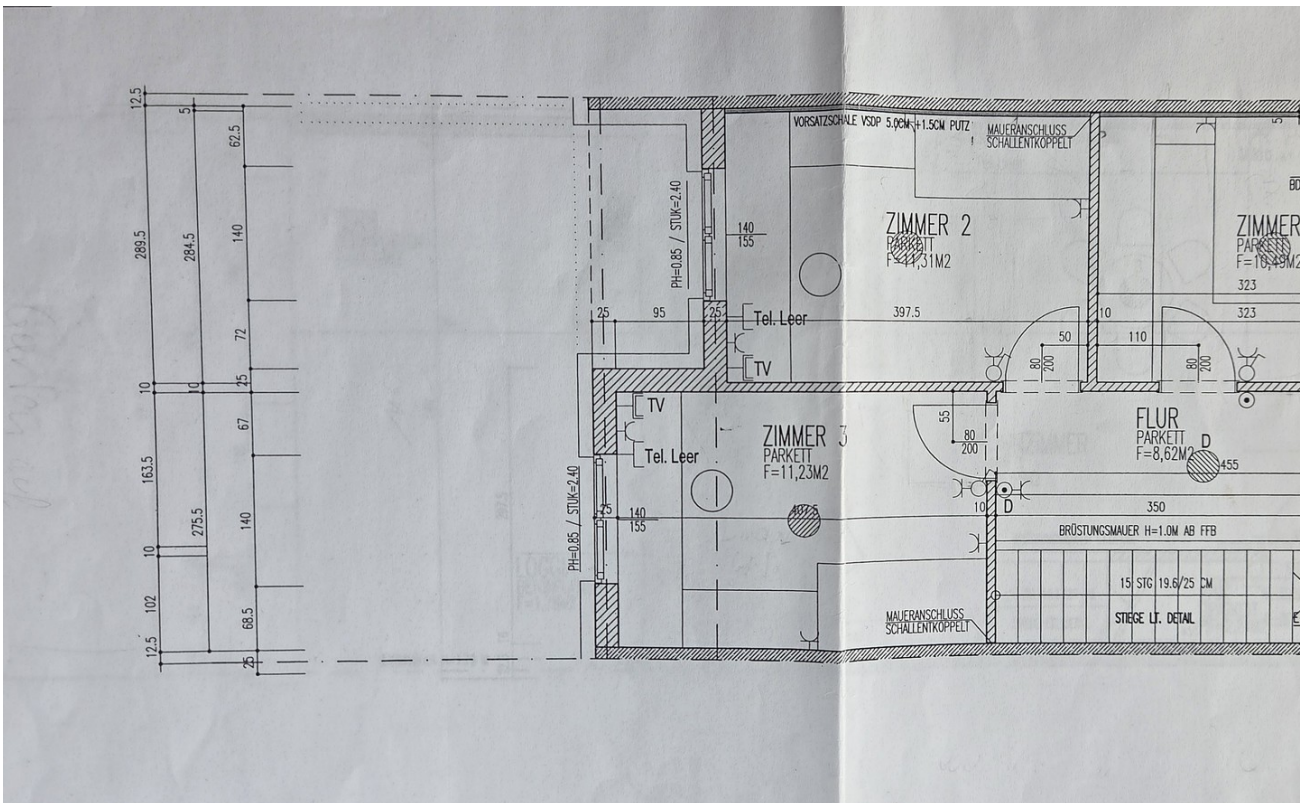


Kinder- oder Gästezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

