PROVISIONSFREI – PRIVATVERKAUF

2024 fachgerecht erneuertes 5-Zimmer-Niedrigenergie-Reihenhaus (fGEE 0,55 / Klasse A++) mit neuem Dach, neuer Solarthermie & Garage in 4202 Kirchschlag bei Linz

Kaufpreis: € 545.000,-

Privatverkauf – Sie sparen sich rund € 19.500,- Maklerprovision!

OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt ein sehr gepflegtes 5-Zimmer-Mittelreihenhaus (Haus 02) in ruhiger Südhang-/Wohnlage (gepflegte Siedlung mit 9 Reihenhäusern) in der Meederstraße 20 in 4202 Kirchschlag bei Linz – in nebelfreier Höhenlage auf ca. 900 m Seehöhe, nur rund 15–20 Autominuten nach Linz.

Das Haus wurde 2014 von der OÖ Wohnbau in massiver Niedrigstenergiebauweise errichtet. Nach dem Hagelereignis von 2021 wurden das Dach sowie die Solarthermieanlage Ende 2024 fachgerecht komplett erneuert. Die laufende Instandhaltung und Betreuung der Anlage erfolgt weiterhin professionell durch die OÖ Wohnbau als Hausverwaltung.

Ein besonderer Vorteil der Anlage: Laut Wohnungseigentumsvertrag/Hausregelung können Erweiterungen wie eine Photovoltaikanlage oder eine Terrassenüberdachung ohne aufwendige Zustimmung der Nachbarn umgesetzt werden (behördliche Vorgaben vorbehalten).

Dank des direkten Privatverkaufs entfällt für Käufer die übliche Maklerprovision von 3,6 % inkl. USt.

FLÄCHEN, KOSTEN & ECKDATEN IM ÜBERBLICK

Wohnnutzfläche	125,76 m² (laut Plan)
Zimmer	5 (offener Split-Level-Wohn-/Essbereich + 4 Schlaf-/ Kinderzimmer)
Außenflächen hinten	54,73 m² eingezäunter Garten (davon 43,89 m² Rasenfläche) + 11,58 m² Terrasse
Vorgartenflächen	10,84 m² (Vorgarten 1: 2,70 m², Vorgarten 2: 8,14 m²)
Kellerersatz-/Technikraum	12,32 m² (direkt von der Garage und vom Garten zugänglich)
Parken	1 geschlossene Garage (19,41 m²) mit elektrischem Normstahl-Tor & Starkstromanschluss + 1 zugeordneter Freistellplatz
Eigentumsform	Wohnungseigentum (Baujahr 2014, Dach & Solarthermie Ende 2024 erneuert, Hausverwaltung OÖ Wohnbau)

Verfügbarkeit / Übergabe	kurzfristig bzw. nach Vereinbarung möglich (Haus ist bereits bezugsfrei)
Monatliche Vorschreibung gesamt	€ 357,40 (inkl. Betriebskosten € 255,94, Reparaturrücklage € 55,55, Garage € 16,93 und USt. € 28,98)
Heizung & Warmwasser	Vaillant Gas-Brennwerttherme mit Fußbodenheizung (Einzelraumregelung), neue Solarthermieanlage (Ende 2024) & kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
Internet & TV	Festnetz-Internetanschluss vorhanden, Glasfaser-Internet möglich, Satellitenschüssel vorhanden (einheitliche Ausstattung der 9 Reihenhäuser)
Energieausweis (gültig bis 30.10.2033)	HWB 46 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,55 (Klasse A++)

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer (22,71 m²) mit über 3 m Raumhöhe, Kaminanschluss (für Holzofen) und großer Fensterfront zur Terrasse (11,58 m²) und in den eingezäunten Garten
- Leicht erhöhter Essbereich (18,37 m²) mit Parkettboden und Blick über Wohnzimmer und Garten
- Voll ausgestattete Einbauküche (6,52 m²) inkl. großem Kühlschrank mit Eiswürfelspender
- Freundlicher Vorraum (3,23 m²) und separates Gäste-WC (1,79 m²)
- Praktischer Kellerersatz-/Technikraum (12,32 m²) mit direkter Verbindung zur Garage (19,41 m²) und in den Garten

Obergeschoss

- Elternschlafzimmer (18,07 m²)
- Kinderzimmer 1 (14,24 m²)
- Kinderzimmer 2 (13,60 m²)
- Kinderzimmer 3 / Büro (10,54 m²)
- Familienbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss (7,67 m²) sowie Diele (9,03 m²)

HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG

- **Rundum-Sorglos-Paket:** Ende 2024 fachgerecht erneuertes Dach und neue Solarthermieanlage sowie professionelle Gebäudebetreuung durch die OÖ Wohnbau.
- **Hohe Gestaltungsfreiheit ohne Nachbarschafts-Hürden:** Photovoltaikanlage, Terrassenüberdachung und ähnliche Ergänzungen sind ohne vorherige Absprache mit den Miteigentümern möglich.

- **Spitzen-Energieeffizienz (fGEE 0,55 / Klasse A++):** Minimaler Energieverbrauch durch massive Bauweise, 20 cm Wärmedämmung, neue Solarthermie und Wohnraumlüftung – ideal für günstige „Green-Finance“-Kreditkonditionen bei Banken.
- **Bestens geeignet für Homeoffice:** Bestehender Festnetz-Internetanschluss, Glasfaser-Internet möglich sowie vier vollwertige Zimmer im Obergeschoss.
- **E-Mobilität & Gemütlichkeit:** Starkstromanschluss für eine Wallbox in der Garage sowie Kaminanschluss im Wohnbereich vorhanden.
- **Sonnenschutz vorbereitet & TV:** Unterputzkästen sowie Leerrohre und Verkabelung für Raffstores sind fertig verlegt (Nachrüstung jederzeit ohne Fassadenarbeiten möglich); Satellitenschüssel vorhanden.

LAGE

Kirchschlag bei Linz (PLZ 4202) liegt als beliebter Luftkurort oberhalb der Linzer Nebelgrenze. Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Arzt, Gastronomie und Sporteinrichtungen sind im Ort rasch erreichbar; nach Linz und Urfahr gelangen Sie in ca. 15–20 Minuten mit dem Auto oder per Bus.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht mit kurzer Vorstellung und Ihren Terminwünschen für eine persönliche Besichtigung vor Ort.

Bitte keine Makleranfragen!