

Pasching

## Charmante Doppelhaushälfte in zentraler Siedlungslage

*Objektnummer: CU549*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 510.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 385 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching**

## Auf einen Blick

|              |                        |             |  |
|--------------|------------------------|-------------|--|
| Objektnummer | CU549                  | Kaufpreis   | 510.000 EUR                                    |
| Wohnfläche   | ca. 115 m <sup>2</sup> | Haus        | Doppelhaushälfte                               |
| Zimmer       | 4                      | Provision   | 3% vom Kaufpreis<br>zzgl. 20% Ust.             |
| Schlafzimmer | 3                      | Bauweise    | Fertigteile                                    |
| Badezimmer   | 1                      | Ausstattung | Terrasse,<br>Schwimmbad, Kamin,<br>Einbauküche |
| Baujahr      | 2008                   |             |  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz          |             |  |

Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                 |                                |               |
|-------------|-----------------|--------------------------------|---------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis                 | <b>BEDARF</b> |
| Befeuerung  | Gas             | Baujahr laut<br>Energieausweis | 2008          |

Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching

## Die Immobilie



Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching

## Die Immobilie



Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching

## Die Immobilie



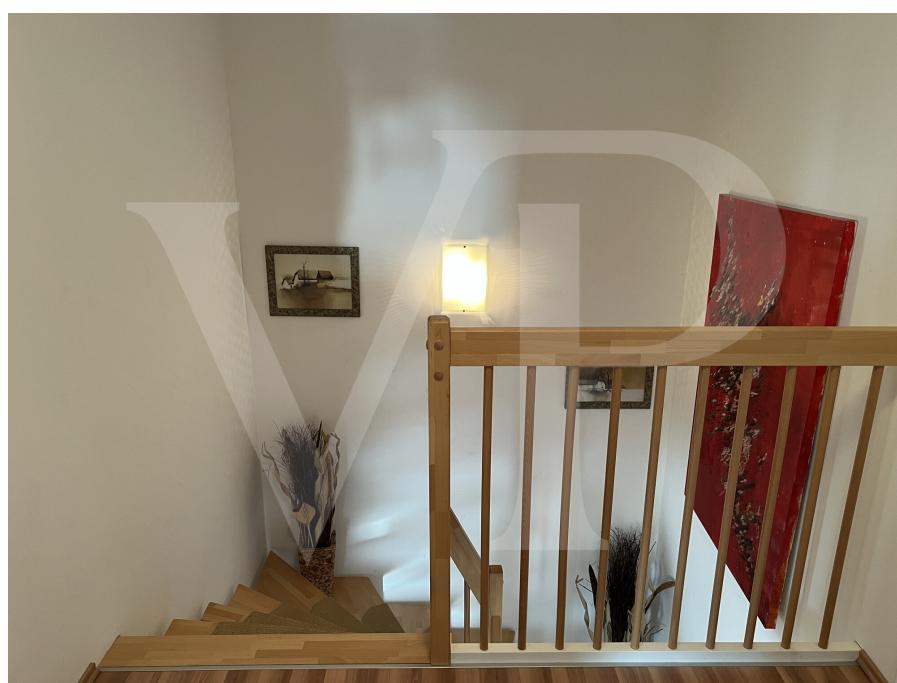
Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching

## Die Immobilie



Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching

## Die Immobilie



Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching

## Die Immobilie



**Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching**

## Ein erster Eindruck

Die charmantes Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2008 befindet sich in einer zentralen Wohnsiedlung nur wenige Minuten vom Ortszentrum Paschings entfernt.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die angrenzende Westbahnrasse wird derzeit umfassend neu ausgebaut und im Zuge dessen Richtung Süden umverlegt, dadurch wird die räumliche Zerschneidung von Pasching aufgehoben und die Lärmbelastung für die gesamte Siedlung reduziert. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Immobilie überzeugt mit seiner familienfreundlichen Raumgestaltung und ermöglicht mit seinen vier hellen Zimmern auf zwei Etagen genügend Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss befindet sich der offene und einladende Wohn- und Essbereich, die großen Fensterflächen schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und lassen den Raum besonders freundlich wirken. Der direkte Zugang zur großen überdachten Terrasse ist perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gemeinsame Grillabende.

Im Obergeschoss bietet das großzügige Elternschlafzimmer mit seinem separaten Schrankraum ausreichend Platz. Die beiden hellen Kinderzimmer verfügen über eine angenehme Größe und schaffen somit einen individuellen Rückzugsort für Kinder.

Der gepflegte Garten mit kleinem Aufstellpool lädt im Sommer zum Abkühlen und Wohlfühlen ein und die praktische Gartenhütte ermöglicht zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeug oder Gartengeräte.

Die Übergabe der Liegenschaft erfolgt nach Vereinbarung.

Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching

## Ausstattung und Details

- Erdgeschoss ca. 60 m<sup>2</sup> (Küche, 2 Zimmer, Technik, WC)
- Obergeschoß ca. 55 m<sup>2</sup> (SZ, Schrankraum, 2 KZ, Bad, WC)
- Terrasse ca. 24 m<sup>2</sup> (überdacht)
- Einbauküche
- Pool inkl. Umwälzpumpe (Ø ca. 3m, Tiefe ca. 1m)
- Fliesenboden (Diele-EG, Küche, Bad, WC)
- Parkettboden (Gang-OG, Wohn-, Ess-, Schlaf-, Kinderzimmer)
- Kunststoff-Fenster
- Rollläden, teilweise Insektenschutzgitter
- Fußbodenheizung (EG & DG)
- Gartenhütte (10m<sup>2</sup>)

**Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching**

## Alles zum Standort

Das Gemeindegebiet von Pasching umfasst folgende Ortschaften: Aistental, Langholzfeld, Pasching, Thurnharting und Wagram. Die ausgezeichnete Anbindung nach Linz macht das Objekt besonders attraktiv für Pendler und Familien, die eine ruhige Wohnlage mit städtischer Nähe verbinden möchten. Der zuständige Gerichtsbezirk ist Traun.

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 200 m
- Einkaufsmöglichkeiten ca. 400 m
- Kindergarten ca. 700 m
- Volksschule ca. 700 m
- Mittelschule ca. 5 km
  
- Linz ca. 11 km
- Autobahnanschluss ca. 9 km
  
- Haltestelle LILO ca. 2 km
- Flughafen Hörsching ca. 3 km
- Plus City ca. 4,5 km

**Objektnummer: CU549 - 4061 Pasching**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischandler

---

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz  
Tel.: +43 732- 77 83 98  
E-Mail: [Linz.at@von-poll.com](mailto:Linz.at@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)