

Pasching

# Charmante Doppelhaushälfte in zentraler Siedlungslage

Property ID: CU549



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

**PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 385 m<sup>2</sup>**

**Property ID: CU549 - 4061 Pasching**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

**Property ID: CU549 - 4061 Pasching**

## At a glance

Property ID	CU549	Purchase Price	490.000 EUR
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>	Commission	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Rooms	4	Construction method	Prefabricated components
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2008		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: CU549 - 4061 Pasching

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: CU549 - 4061 Pasching

## The property



Property ID: CU549 - 4061 Pasching

## The property



Property ID: CU549 - 4061 Pasching

## The property



Property ID: CU549 - 4061 Pasching

## The property



Property ID: CU549 - 4061 Pasching

## The property



Property ID: CU549 - 4061 Pasching

## The property



**Property ID: CU549 - 4061 Pasching**

## A first impression

Die charmante 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 Westbahntrasse 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.

**Property ID: CU549 - 4061 Pasching**

## Details of amenities

- 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)
- Laminatboden (Gang-OG, Wohn-, Ess-, Schlaf-, Kinderzimmer)
- Kunststoff-Fenster
- Rollläden, teilweise Insektenschutzgitter
- Fußbodenheizung (EG & DG)
- Gartenhütte (10m<sup>2</sup>)

**Property ID: CU549 - 4061 Pasching**

## All about the location

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

**Property ID: CU549 - 4061 Pasching**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

---

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

E-Mail: [Linz.at@von-poll.com](mailto:Linz.at@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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