

Pasching

# Charmante Doppelhaushälfte in zentraler Siedlungslage

CODE DU BIEN: CU549



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

PRIX D'ACHAT: 510.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 385 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	CU549
Surface habitable	ca. 115 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2008
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	510.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching

## La propriété



CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching

## La propriété



CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching

## La propriété



CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching

## La propriété



CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching

## La propriété



CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching

## La propriété



CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching

## Une première 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.

CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching

## Détails des commodités

- 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>)

CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: CU549 - 4061 Pasching**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

---

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

**Tel.:** +43 732- 77 83 98

**E-Mail:** Linz.at@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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