

# **Architekten-Villa am Fuße des Pöstlingbergs: Wohnen & Arbeiten auf 400m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 7056/122**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	470,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	580,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	82,75 €
<b>Heizkosten:</b>	224,97 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	67,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gerald Krentl**



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

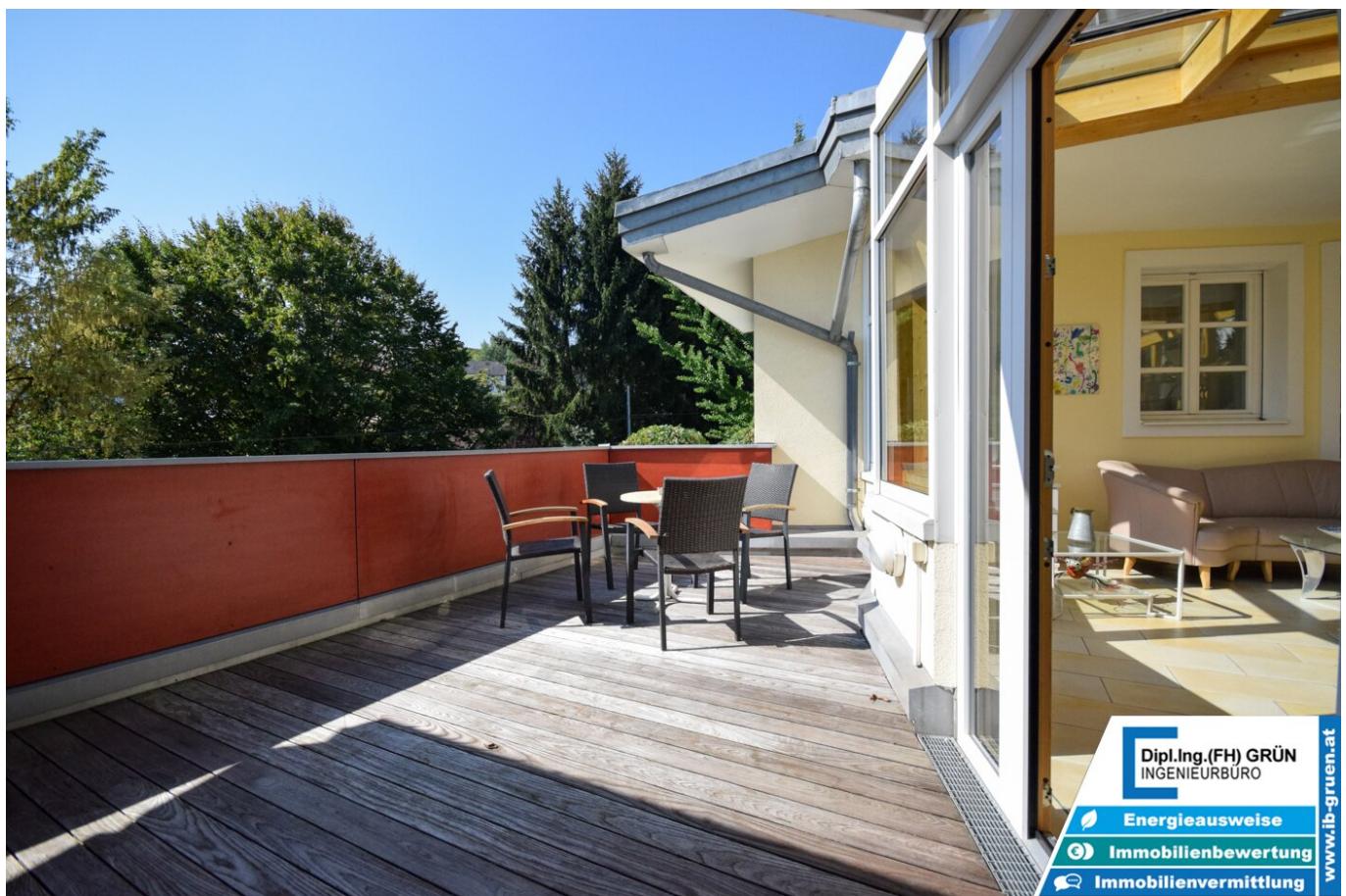
Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)





Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

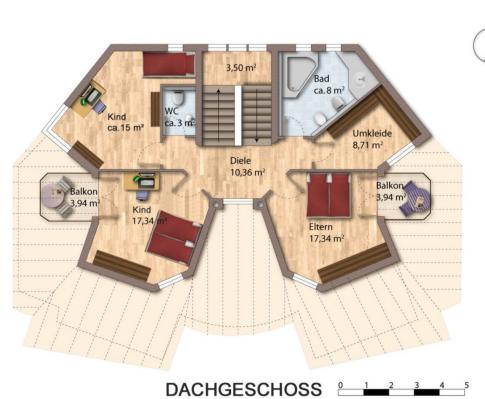
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)

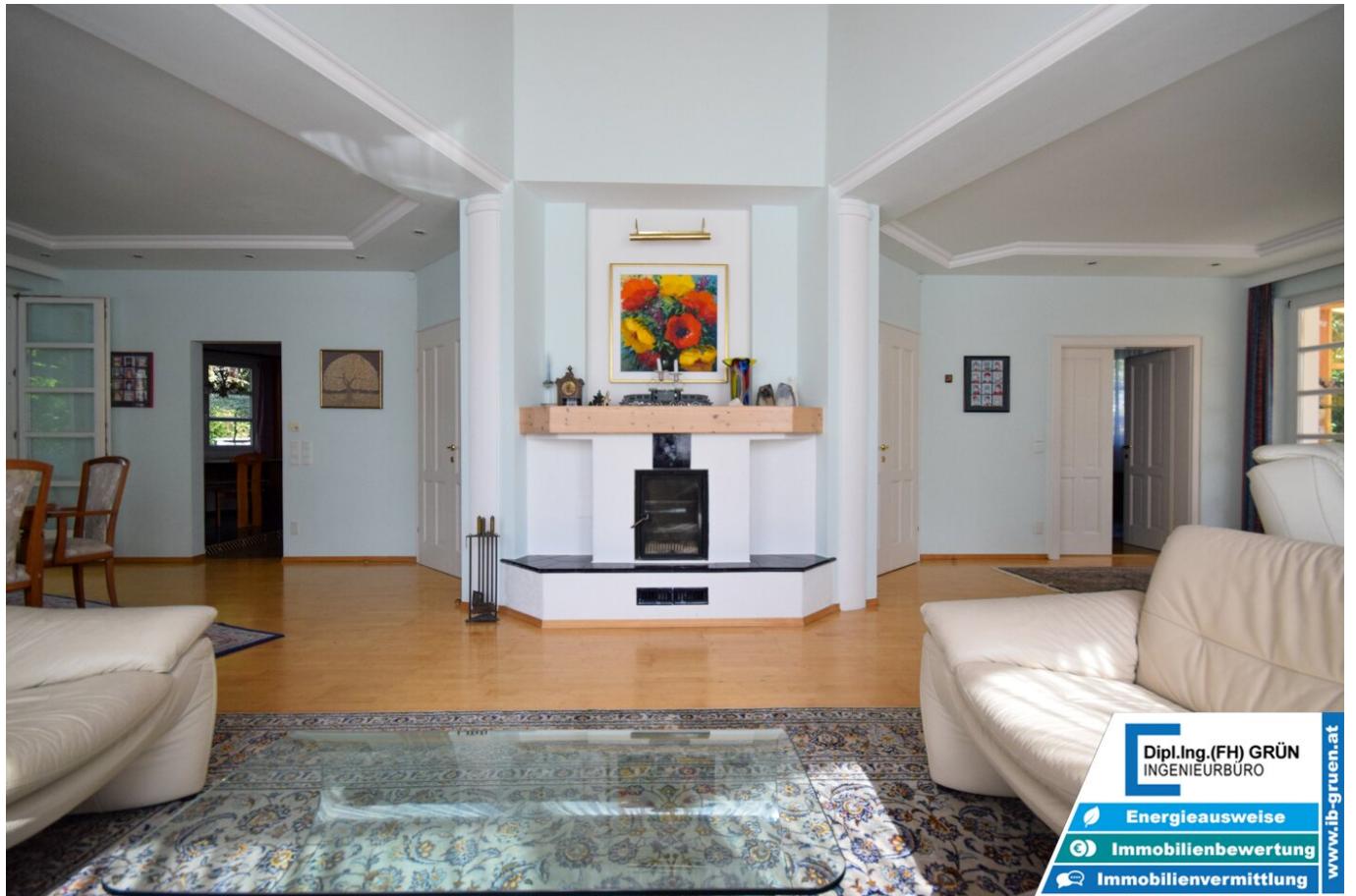


Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)





Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

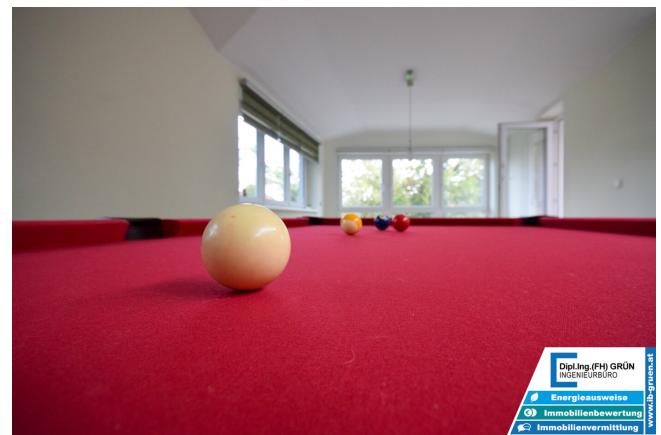
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)

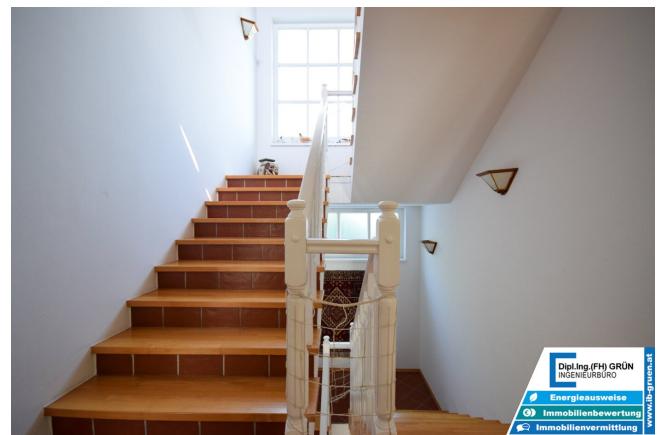




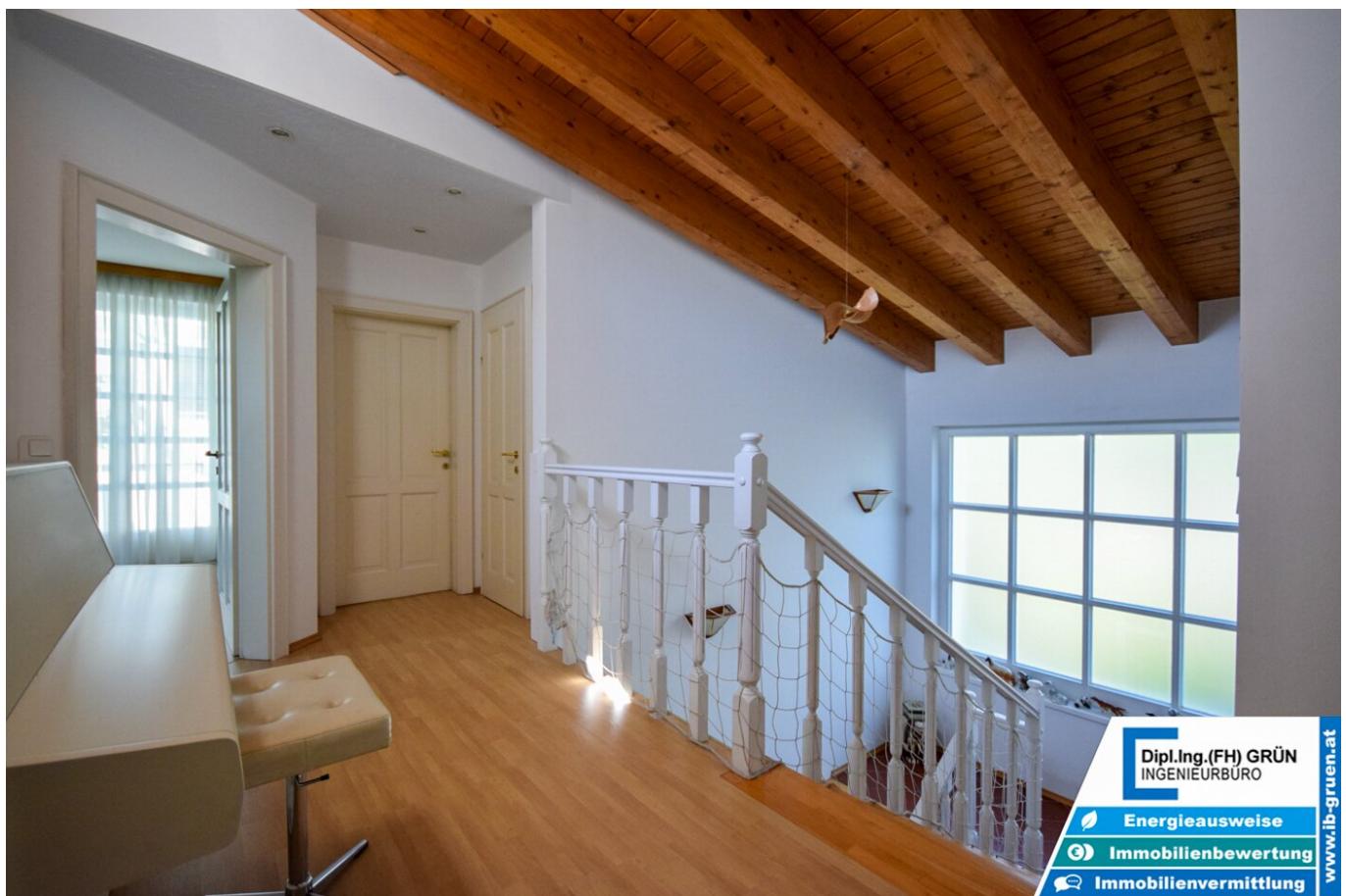
Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



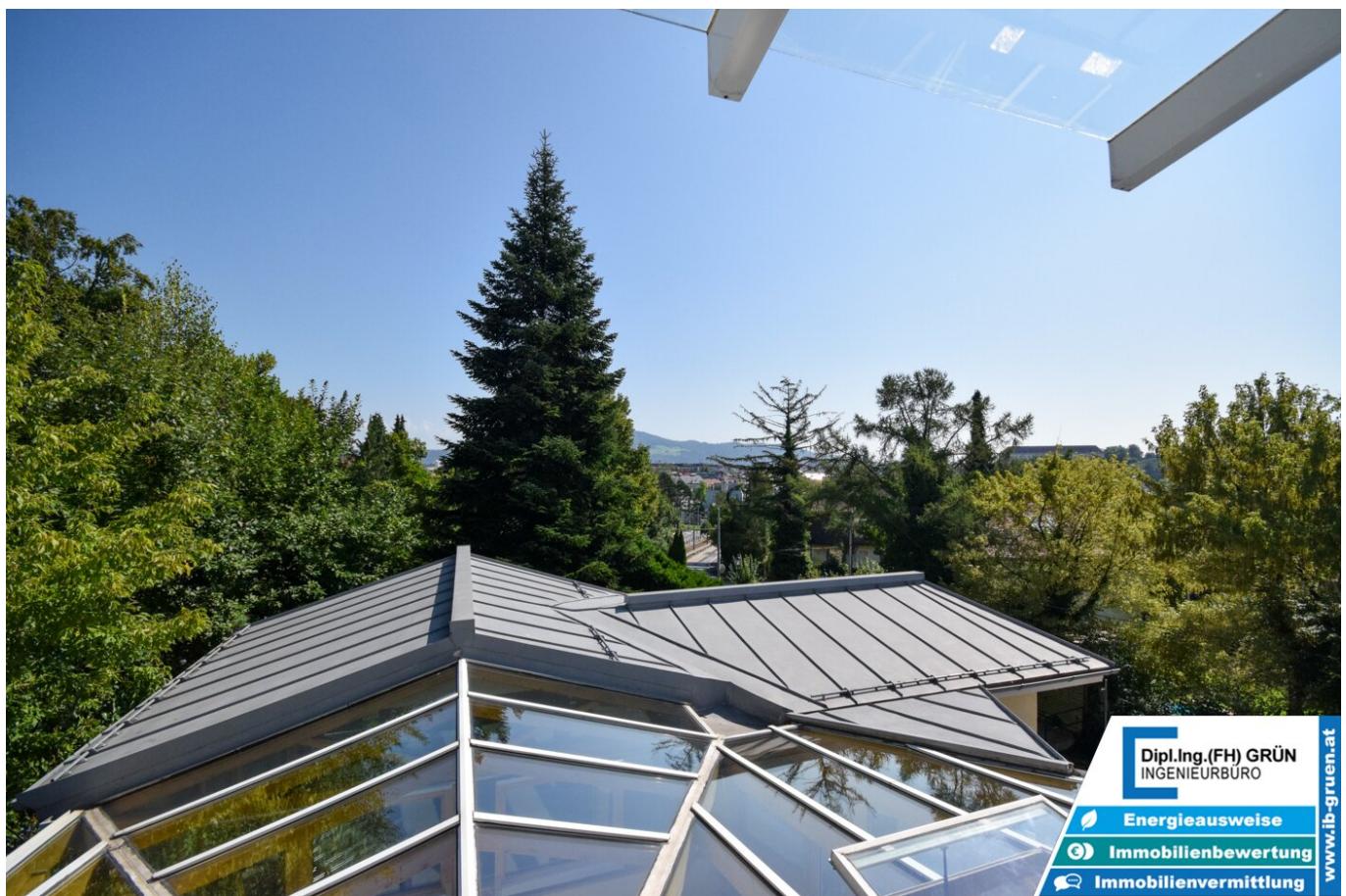
Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



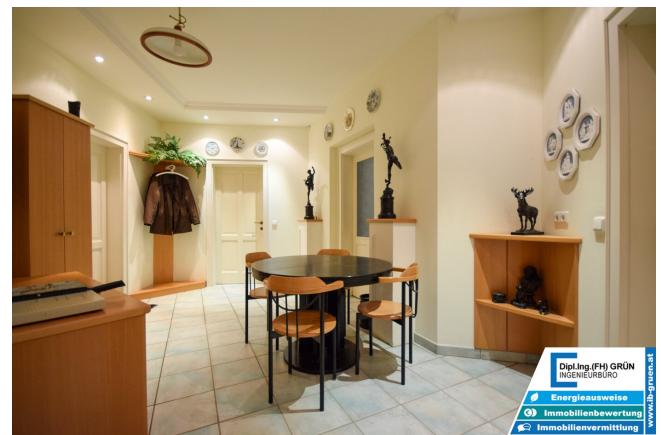
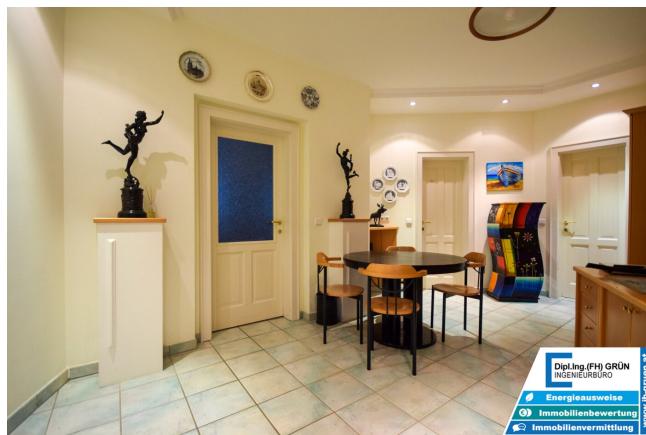
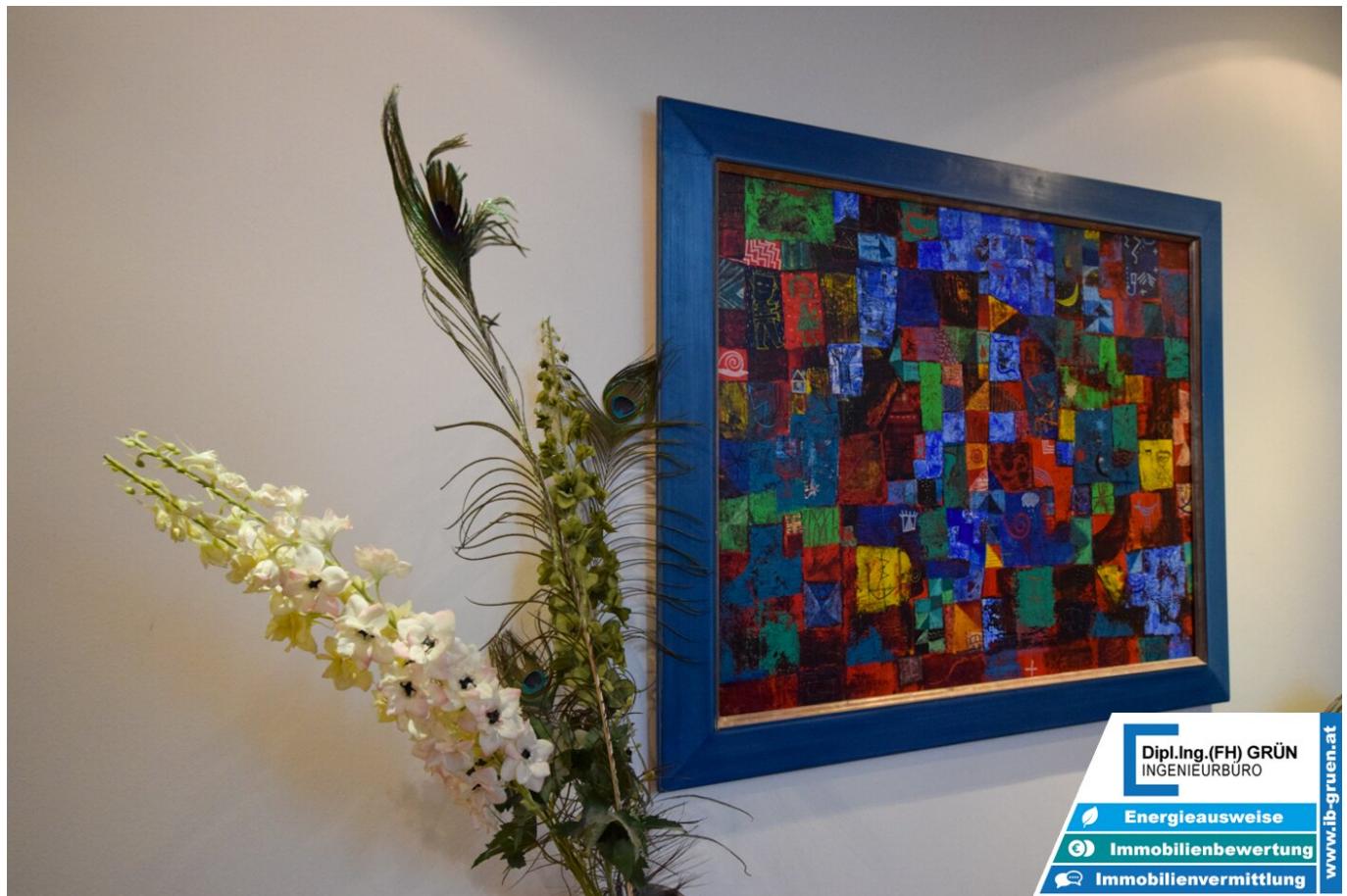
Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)

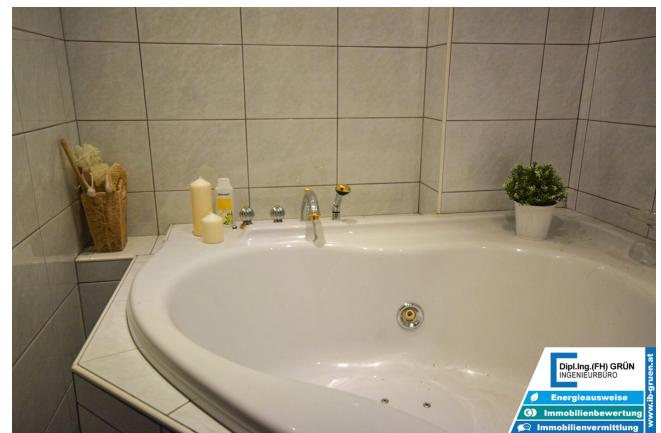
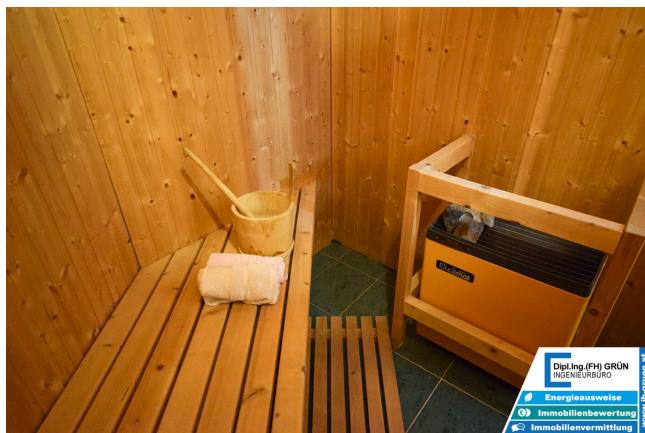
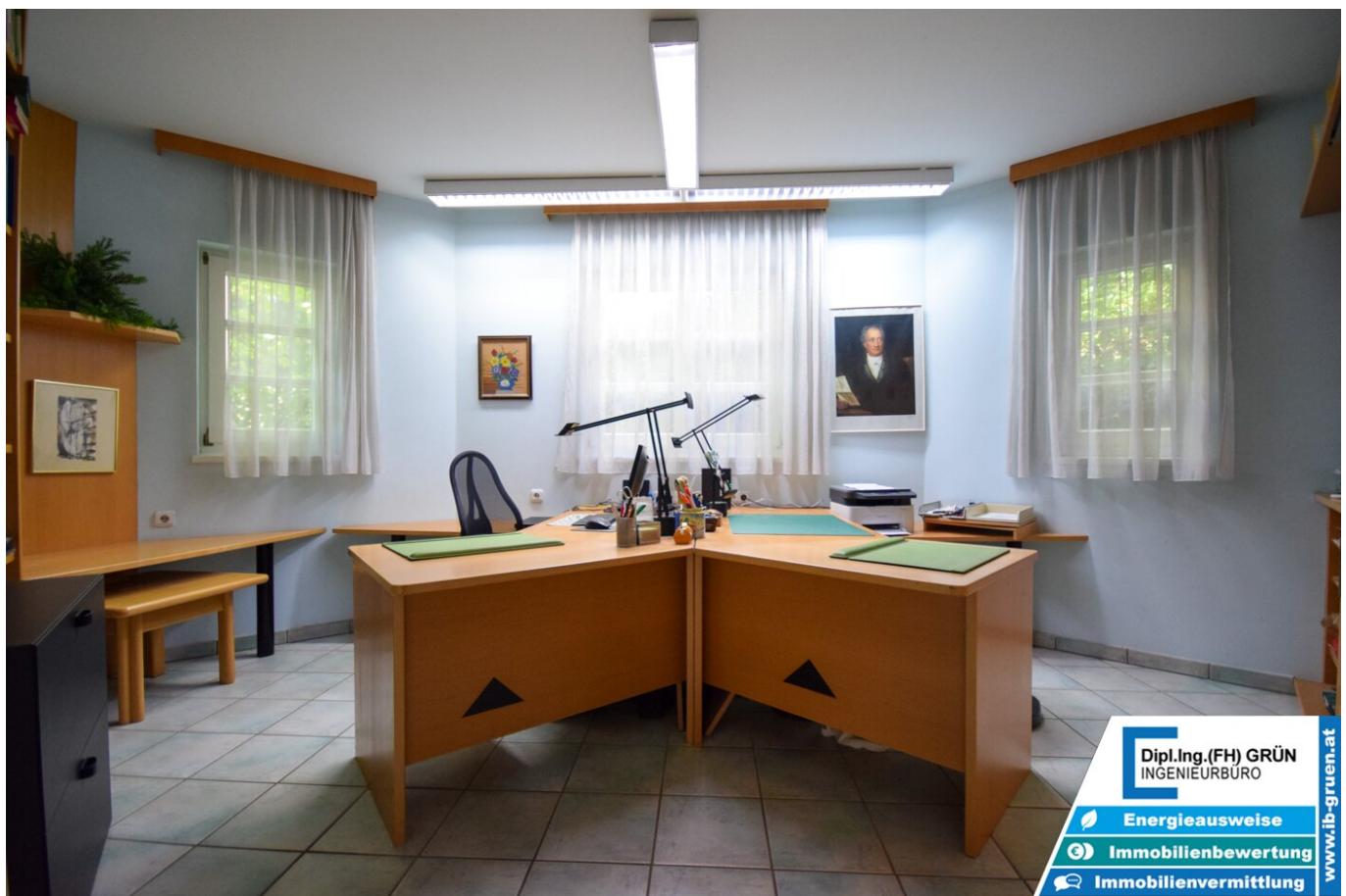


Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



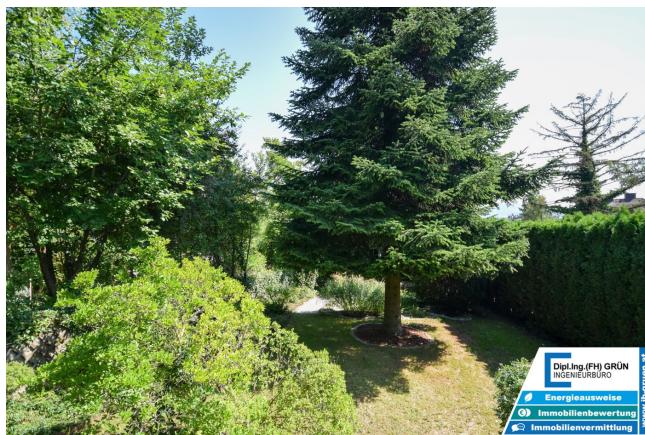
Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



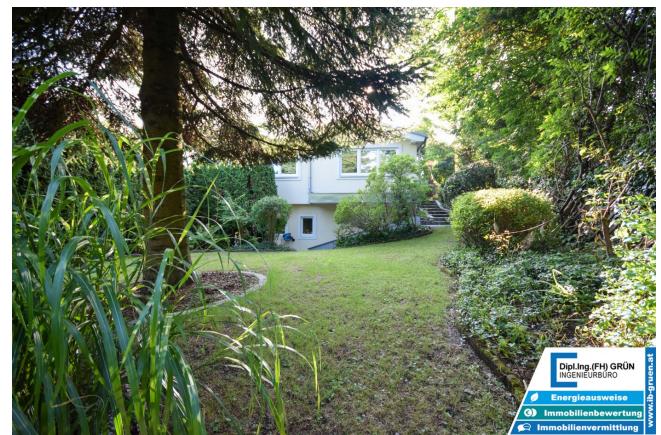




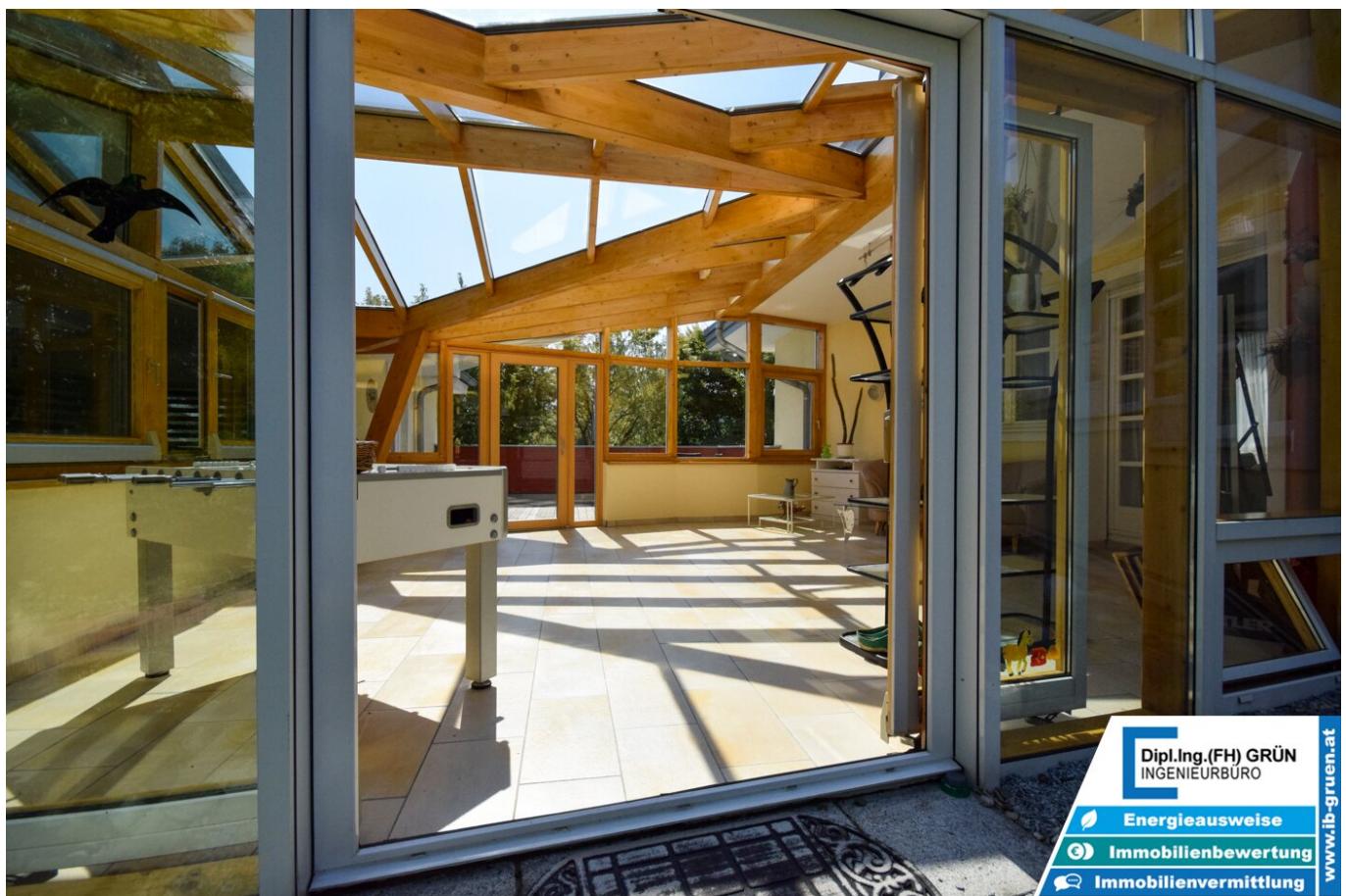
Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



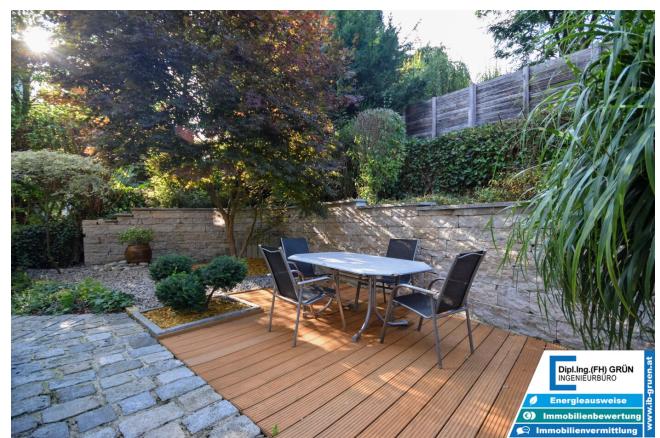
Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung  
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



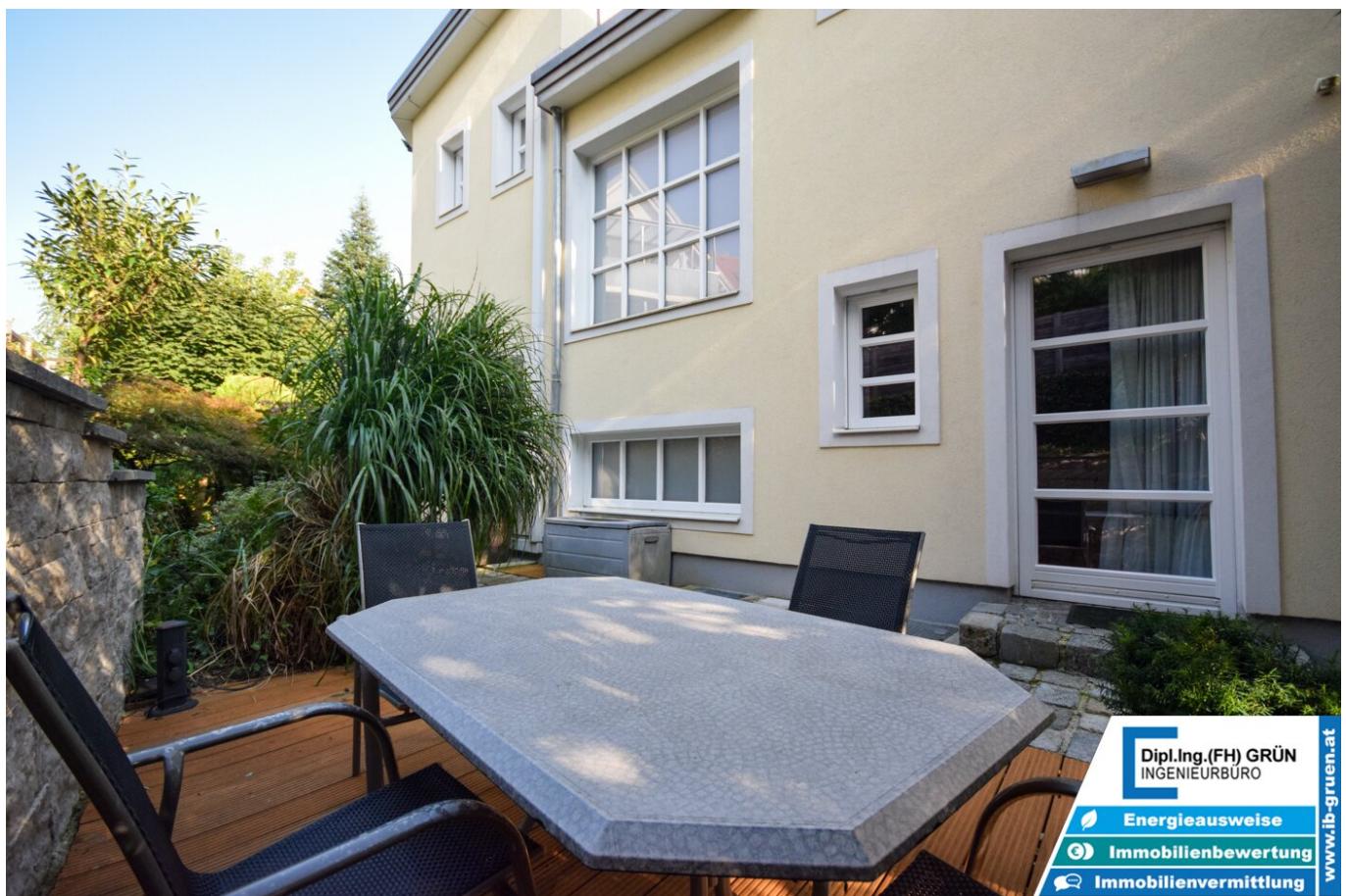
Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
 [www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
 [www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung

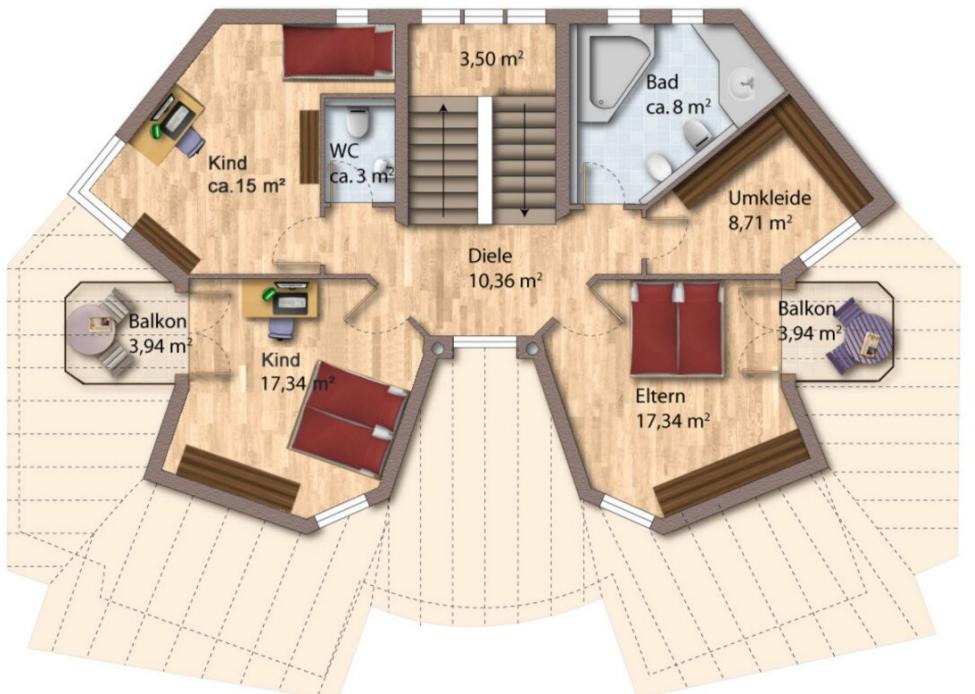


Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO  
 [www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)  
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung

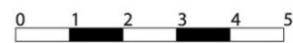








DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Die Villa bietet rund **400 m<sup>2</sup> Wohnfläche** (ca. **470 m<sup>2</sup> Nutzfläche**) auf **3 Etagen** und **939 m<sup>2</sup> Grund** und überzeugt durch großzügige Räume, viel Licht und eine Planung, die Lebensqualität spürbar macht. Mittelpunkt ist der Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe von bis zu 4,5 Metern und zentralem Kamin – ergänzt durch einen **beheizbaren, verglasten Wintergarten** mit direktem Zugang ins Grüne.

## Highlights auf einen Blick

- **13 Zimmer, 3 Bäder, 5 WCs** – ideal für Familie, Gäste, Hobby & Homeoffice
- **Separater Arbeits-/Praxisbereich im Erdgeschoss** (eigener Zugang, Küche & Sanitärräume) – perfekt für Wohnen & Beruf unter einem Dach
- **Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool**
- **Bibliothek & Freizeitraum (Billard)**, zusätzlich Räume im UG (derzeit als Gästezimmer genutzt)
- **Großer, privater Garten** sowie **Terrassen/Balkone** und **2 Garagen**

## Technik & Zustand (laufend modernisiert)

Die Villa wurde **1992 fertiggestellt** und von den heutigen Eigentümern **im Jahr 2000 übernommen**. Direkt danach erfolgten umfassende Instandsetzungen, Sanierungen sowie die komplette Gartengestaltung. Seither wurde das Haus laufend weiterentwickelt und modernisiert – die letzten Arbeiten reichen bis **2022**.

Besonders hervorzuheben sind die kontinuierlichen Aus- und Umbauten: **2008** wurde der große **Wintergarten** errichtet, inklusive **Terrasse an der Nordseite** sowie **südlichem Balkon**. **2009** wurden die **Balkone im Dachgeschoss** zusätzlich **gläsern überdacht**. **2016** kam ein weiterer **Zubau (Freizeitraum)** direkt beim Wintergarten hinzu.

Auch die Haustechnik wurde schrittweise modernisiert: Die Heizung erfolgt über eine **Gastherme**, kombiniert mit **Solaranlage am Dach (seit 2015)** und **Pufferspeicher**; das

gesamte Haus ist mit **Fußbodenheizung** ausgestattet. **2017** wurden **Gastherme und Speicher erneuert.**

**2018** folgten wesentliche Maßnahmen an Gebäudehülle und Komfort: **Alle Fenstergläser** wurden durch **Thermoscheiben** ersetzt und die Holzfensterrahmen außen mit **Metallverkleidung** ergänzt. Zusätzlich wurde das **Dach teilweise neu eingedeckt** und die Fassade mit einem **neuen Thermoputz** versehen.

Für den täglichen Komfort sorgen außerdem **elektrische Rollläden** (teils mit zentraler Steuerung) bzw. **elektrische Jalousien** an nahezu allen Fenstern sowie eine **zentrale Staubsaugeranlage** (Zentrale im Gartengeräteraum). **Garagentore** und auch das **Einfahrtstor der Privatstraße** sind funkgesteuert. **2019** wurden Gartenmauer und Gartenstiege erneuert, **2022** die Dachgeschoss-Balkone neu gefliest und Ausmalarbeiten durchgeführt.

? **Video-Tour ansehen:**

? [Hier klicken zum Video](#)

Wenn Sie Wert auf Charakter, Großzügigkeit und ein besonderes Wohngefühl legen, ist diese Immobilie einen Blick wert. Gerne präsentieren wir Ihnen das Haus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap