# BAUBEGINN BEREITS ERFOLGT !!! Exklusive Erstbezug-Wohnung in Linz, Oberösterreich - mit Garten zum Wohlfühlen!



**Objektnummer: 307** 

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter: Wohnfläche:

Gesamtfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Stellplätze:

Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Küffelstraße 26

Wohnung

Österreich

4030 Linz

2025

Erstbezug

Neubau

96,50 m<sup>2</sup>

96,50 m<sup>2</sup>

4

1

1

1

1

70,00 m<sup>2</sup>

B 45,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,90

450.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**

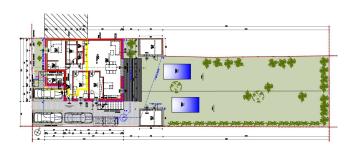


Mag. Michael Schwarzl

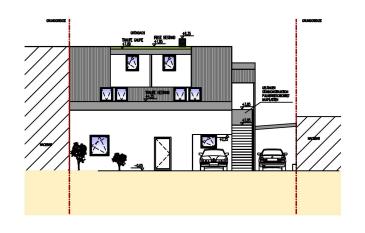
**IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH** 

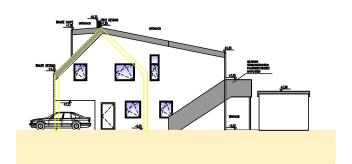


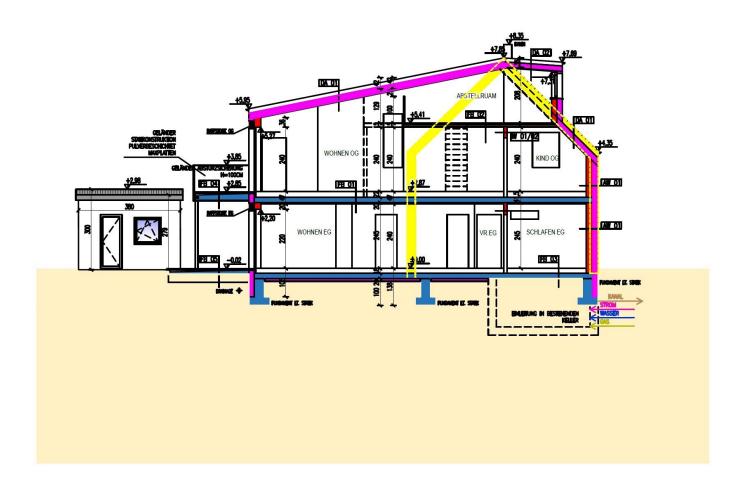












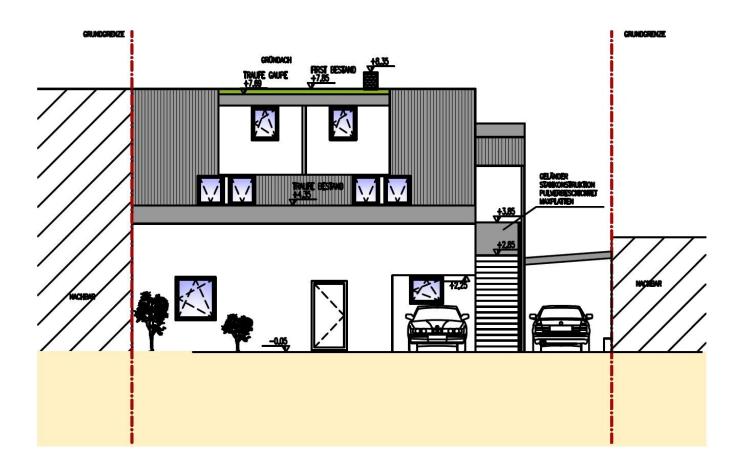


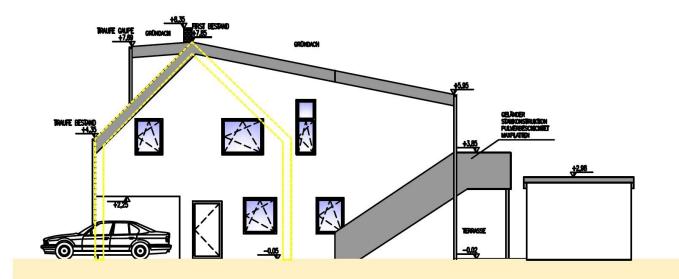


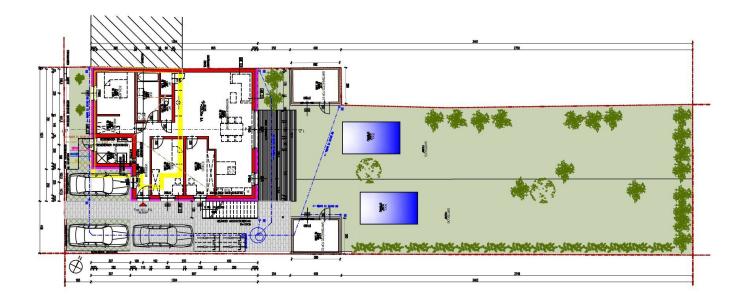


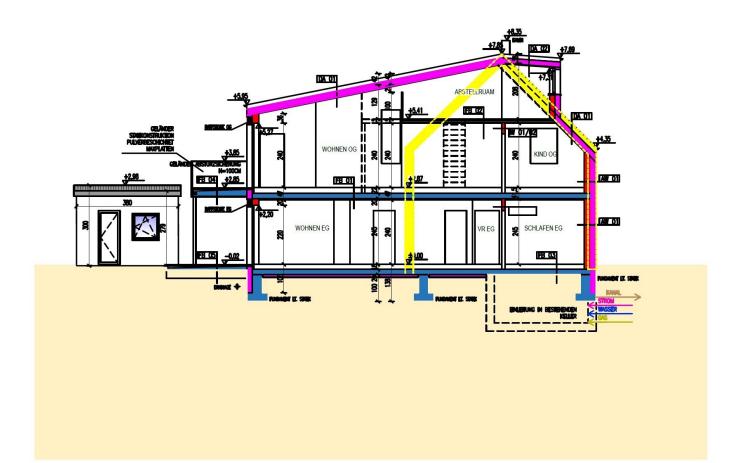












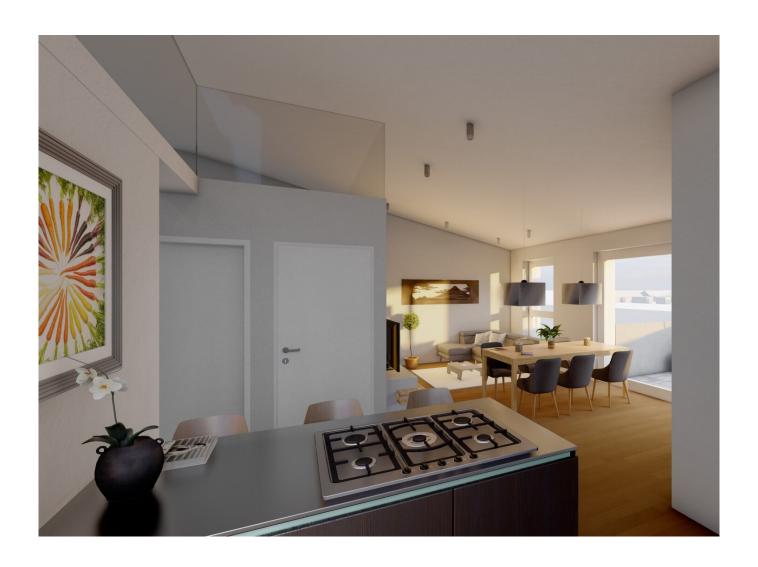














# **Objektbeschreibung**

# Gartenwohnung mit Hauscharakter – Küffelstraße 26, 4030 Linz

Zwischen Stadt und Natur entsteht in der Küffelstraße 26 ein Zuhause, das Leichtigkeit und Geborgenheit vereint. Eine Gartenwohnung mit über 96 m², die mehr ist als Wohnraum – ein Rückzugsort mit Hauscharakter.

## Lage mit Balance

Grün, ruhig, verbunden: Die Küffelstraße steht für Wohnen in bester Lage. Straßenbahn und Bus sind nur wenige Schritte entfernt, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke, Ärzte, Kindergarten und Schule. Alles, was das tägliche Leben braucht – und zugleich die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels.

## Architektur mit Atmosphäre

Große Fensterflächen öffnen die Räume ins Freie, lassen Licht und Natur herein. Der Wohnund Essbereich verbindet sich fließend mit Garten und Terrasse – hier beginnt der Tag mit Kaffee im Grünen und klingt aus mit Freunden am Grill oder einem Sprung in den optionalen Pool.

Das Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite bietet private Rückzugsqualität, zwei weitere Zimmer schaffen Raum für Kinder, Gäste oder Homeoffice. Jeder Bereich ist klar strukturiert und dennoch flexibel nutzbar.

## **Highlights**

- 96,5 m² Wohnfläche
- Garten, Terrasse & Gartenhütte
- Optionaler Pool (12 m²)
- Parkplatz inklusive
- Fertigstellung Frühjahr 2026 (Baubeginn erfolgt)

Ein Ort, der Ruhe schenkt.

Eine Architektur, die Leichtigkeit vermittelt.

Ein Zuhause, das bleibt.

Im Preis ab 450.000,-- ist eine Gartenfläche von ca. 70m² mit Terrasse und Gartenhaus bereits inklusive. Eine größere Gartenfläche ist derzeit mit Aufpreis noch möglich bis ca. 250 m².

# Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <600m Apotheke <625m Krankenhaus <5.000m Klinik <3.475m

## Kinder & Schulen

Kindergarten <425m Schule <525m Universität <5.500m Höhere Schule <7.425m

# Nahversorgung

Supermarkt <475m Bäckerei <625m Einkaufszentrum <3.425m

### Sonstige

Bank <575m Geldautomat <1.675m Post <1.900m Polizei <2.000m

### Verkehr

Bus <75m Straßenbahn <225m Bahnhof <2.075m Autobahnanschluss <2.100m Flughafen <6.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap