Modernes Einfamilienhaus (Baujahr 2022) mit Pool, Saunahaus & Lift in der begehrten Pöstlingberg-Region

Objektnummer: 4456

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	135,89 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	825.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

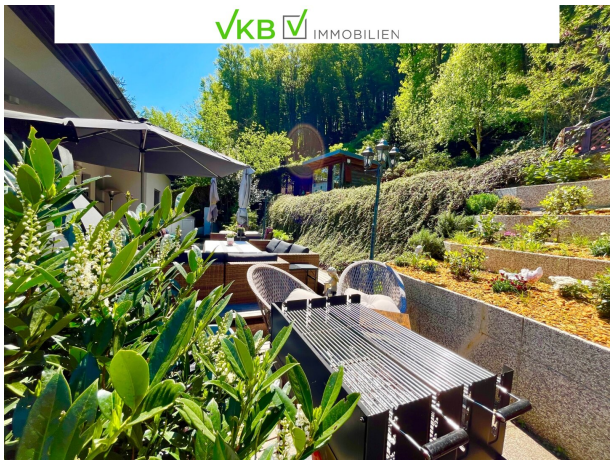
T + 43 732 7637-1298
H +43 676 83 667 780

VKB IMMOBILIEN

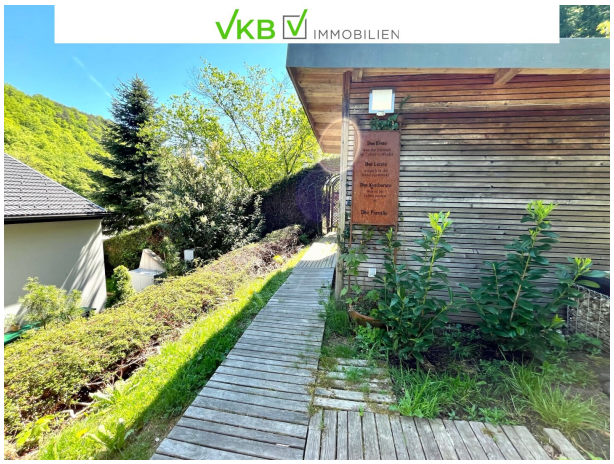
VKB IMMOBILIEN

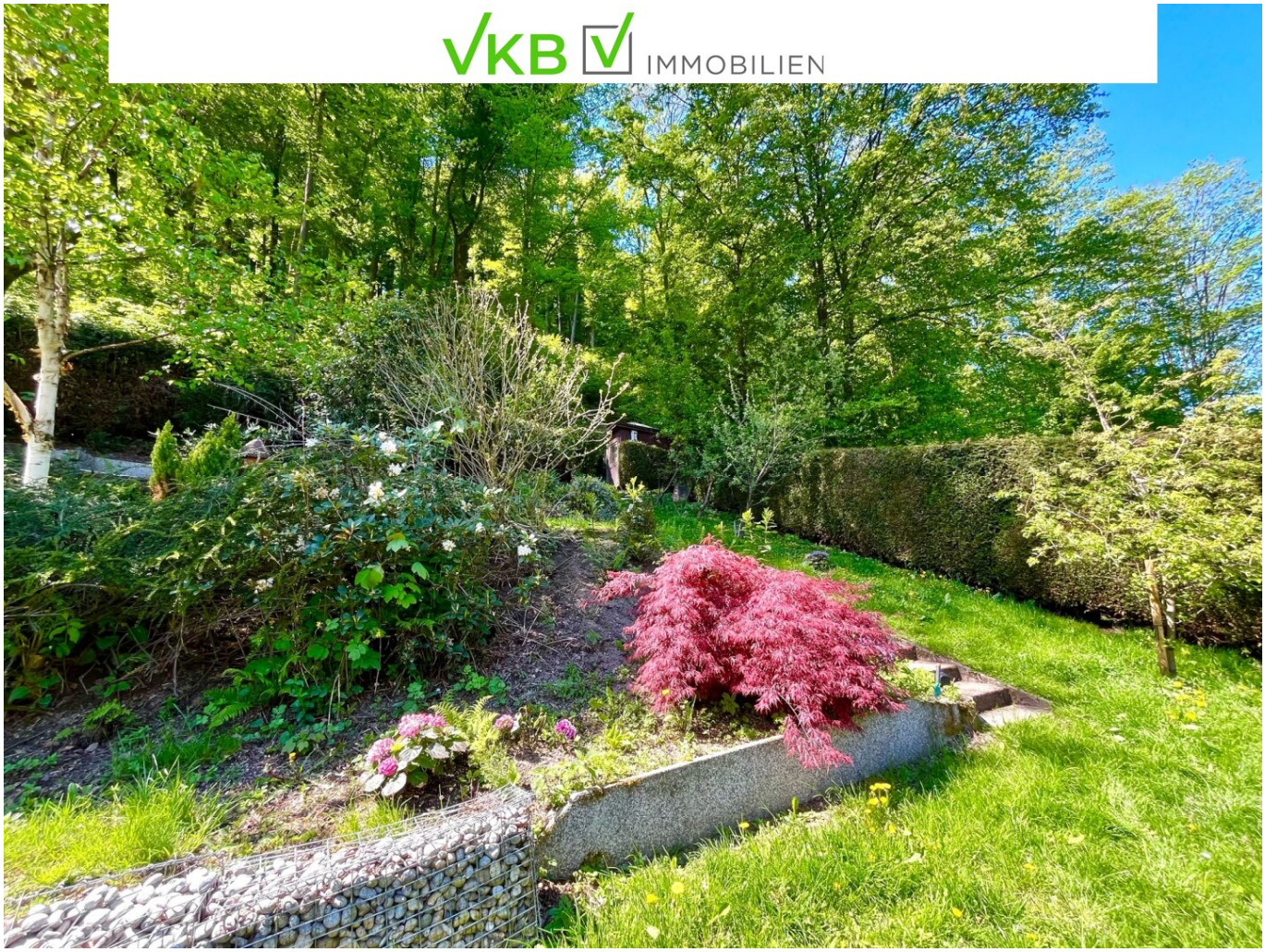
VKB IMMOBILIEN

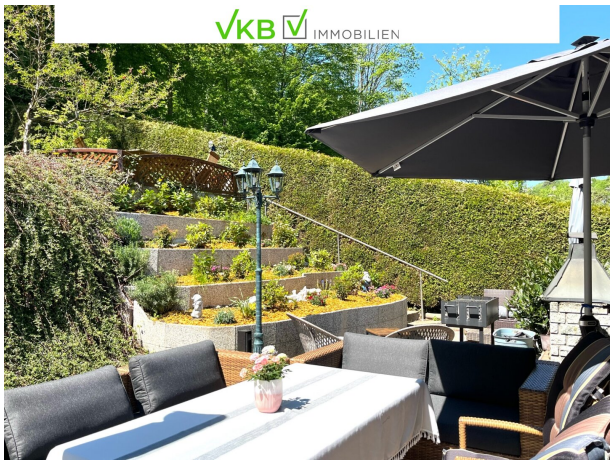
VKB IMMOBILIEN

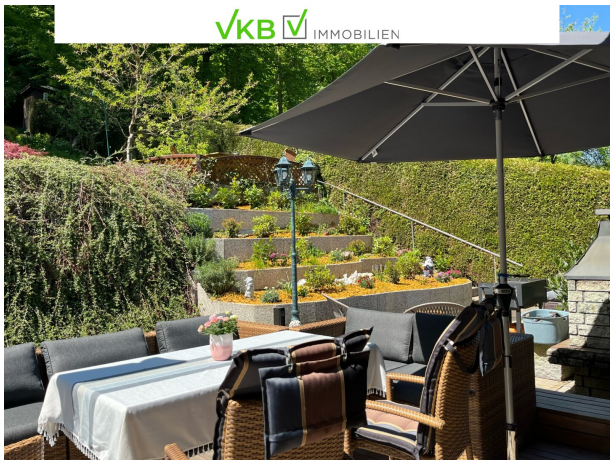

VKB IMMOBILIEN

VKB IMMOBILIEN









VKB IMMOBILIEN

VKB IMMOBILIEN

VKB IMMOBILIEN

VKB IMMOBILIEN

VKB IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses moderne und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus bietet luxuriöses Wohnen in einer der begehrtesten Wohngegenden von Linz. Die Immobilie überzeugt durch ihre moderne Architektur, hochwertige Bauweise und exklusive Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort garantiert.

Dank der **barrierefreien Bauweise** eignet sich das Haus für jede Lebenssituation.
Ein **Lift** verbindet das Untergeschoss direkt mit dem Erdgeschoss welches direkt zum Garten ausgerichtet ist, sodass alle Räume mühelos erreichbar sind. Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Der Garten ist in Waldrichtung ausgerichtet und bietet absolute Ruhe sowie eine uneingeschränkte und blickdichte Privatsphäre.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist die Möglichkeit zur Schaffung einer separaten 1-Zimmer-Wohnung mit eigenem Eingang. Diese zusätzliche Einheit könnte vielseitig genutzt werden, beispielsweise als:

- ??Gästewohnung für Besuch oder Familienmitglieder
- ??Home-Office oder Praxisraum für ungestörtes Arbeiten
- ??Einliegerwohnung zur Vermietung oder als Wohnraum für Angehörige

Durch die vorhandene Zugangsmöglichkeit über das Untergeschoss bietet sich eine flexible Gestaltung, ohne die Privatsphäre des Haupthauses zu beeinträchtigen.

Der großzügige Garten mit **Pool und Saunahaus** bietet einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden – zu jeder Jahreszeit.

Exklusive Ausstattung & Highlights:

? **Neubau aus dem Jahr 2022** – errichtet von **Wolf Haus**

? **Barrierefreier Zugang** – Personenlift vom Untergeschoss ins Erdgeschoss

? **Beheizter Swimmingpool** – ganzjährig nutzbar durch eine effiziente Luftwärmepumpe

? **Privates Saunagebäude im Garten** – für eine genussvolle Auszeit im eigenen Zuhause

? **Hochwertige, dreifach verglaste Fenster** – für optimale Energieeffizienz und Schallschutz

? **Vollwärmeschutz** – für geringe Heizkosten und ein angenehmes Raumklima

? **Einbauküche & maßgefertigte Einbaumöbel** – alle im Haus verbauten Möbelstücke verbleiben beim Verkauf

? **Großzügige Parkmöglichkeiten** – 3-5 Stellplätze direkt vor dem Haus

? **Genehmigung für ein Carport sowie ein Glashaus (Wintergarten)** – bereits vorhanden, jedoch noch nicht ausgeführt.

Das Gebäude überzeugt durch einen besonders niedrigen Energiewert mit einem MWB von nur 55.

Verkaufspreis:

Euro 825.000,-

Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap