

## Traumhafte Freizeitimmobilie mit Pool in Luftenberg !!



**Objektnummer: 934**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Laube-Datsche-Garten
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4225 Luftenberg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	363,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Faton Asllani

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 676 943 39 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Ihr Rückzugsort in der Natur – stilvoll, modern und mit eigenem Pool!

Diese gepflegte und neuwertige Freizeitimmobilie bietet Ihnen alles, was Sie für entspannte Stunden abseits des Alltags benötigen. Mit rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 233,6 m<sup>2</sup> eignet sich das Haus perfekt als Wochenend- oder Feriendomizil.

Dank der intelligenten Raumaufteilung und der ruhigen Wohnlage können Sie hier wunderbar abschalten, durchatmen und die Natur genießen.

Die **Highlights** auf einen Blick:

- Baujahr 2021 – modernes Design & neuwertiger Zustand
- Hochwertige Ausstattung mit Küche, Bad, Infrarotheizung, Rollläden und Holzböden
- Eigener Swimmingpool für sommerliche Erfrischung
- Ruhige Lage mit guter Anbindung
- Möbliert – sofort bezugsbereit
- zwei PKW-Stellplätze direkt am Grundstück
- zwei Zugänge zum Grundstück
- Superädifikat – langfristiger Pachtvertrag

Diese vertraglichen Eckpunkte sorgen für Transparenz und Planungssicherheit für die nächsten Jahrzehnte – ideal für alle, die ein ruhiges Wochenenddomizil suchen und gleichzeitig vertraglich abgesichert investieren möchten.

- Grundstücksfläche: 363,6 m<sup>2</sup> inkl. Flächenanteil an Gemeinschaftsanlagen
- Vertragsdauer: 50 Jahre – gültig bis 31. Dezember 2070
- Pachtzins: € 4,00 pro m<sup>2</sup>/Jahr (indexgesichert laut Verbraucherpreisindex)
- Erschließung: Voll erschlossen (Strom, Wasser, Kanal, Müll)
- Baurecht: Gebäude errichtet nach genehmigtem Plan (Baujahr 2021)
- Nutzung: Erlaubt für Freizeitnutzung; Wohnen dauerhaft nicht gestattet
- Zaunregelung: Erlaubt sind Zäune aus Holz, Hecken, Maschendraht oder Metall bis max. 1 m Höhe
- Gestaltung: Bauweise in Holz erlaubt; Pool mit max. 16 m<sup>2</sup> möglich
- Kündigungsfrist: Halbjährlich zum Jahresende unter bestimmten Bedingungen (z. B. Zahlungsverzug)

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um sich ein Stück Lebensqualität in der malerischen Umgebung von Luftenberg an der Donau zu sichern. Ob als Rückzugsort für die Freizeit oder als Investition in die Zukunft – diese Immobilie hat das Potenzial, Ihre Erwartungen zu übertreffen!

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

## **Faton Asllani**

Geschäftsführer | Immobilientreuhänder

Mobile: +43 676 94 33 999

## **LA Homes Immobilien GmbH**

Traundorfer Straße 8, 4030 Linz

Office: +43 676 94 33 999 / +43 650 60 07 893

[faton.asllani@la-homes.at](mailto:faton.asllani@la-homes.at) | [www.la-homes.at](http://www.la-homes.at)

**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://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <10.000m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap