

ZAUBERTAL RESIDENZ – Architektur in ihrer ruhigsten Form



Objektnummer: 329

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Leonding
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	548,40 m ²
Gesamtfläche:	598,30 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	3.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schwarzl

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
Klosterstraße 8
4020 Linz



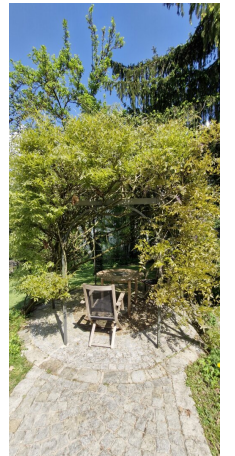


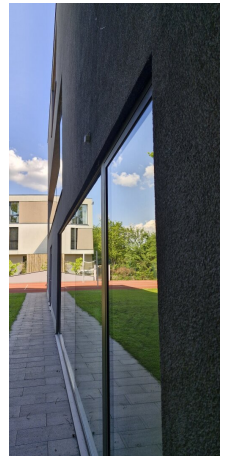


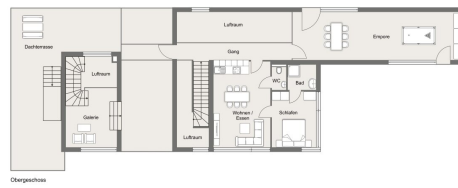
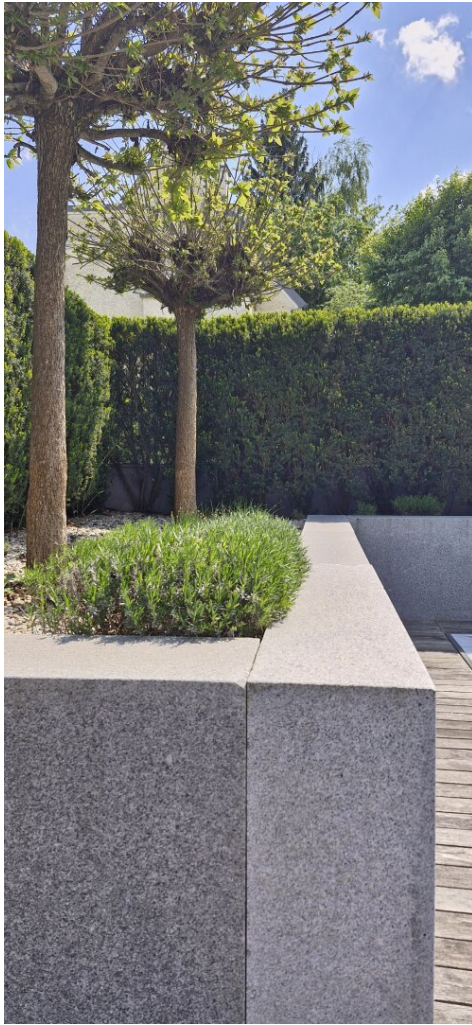






















































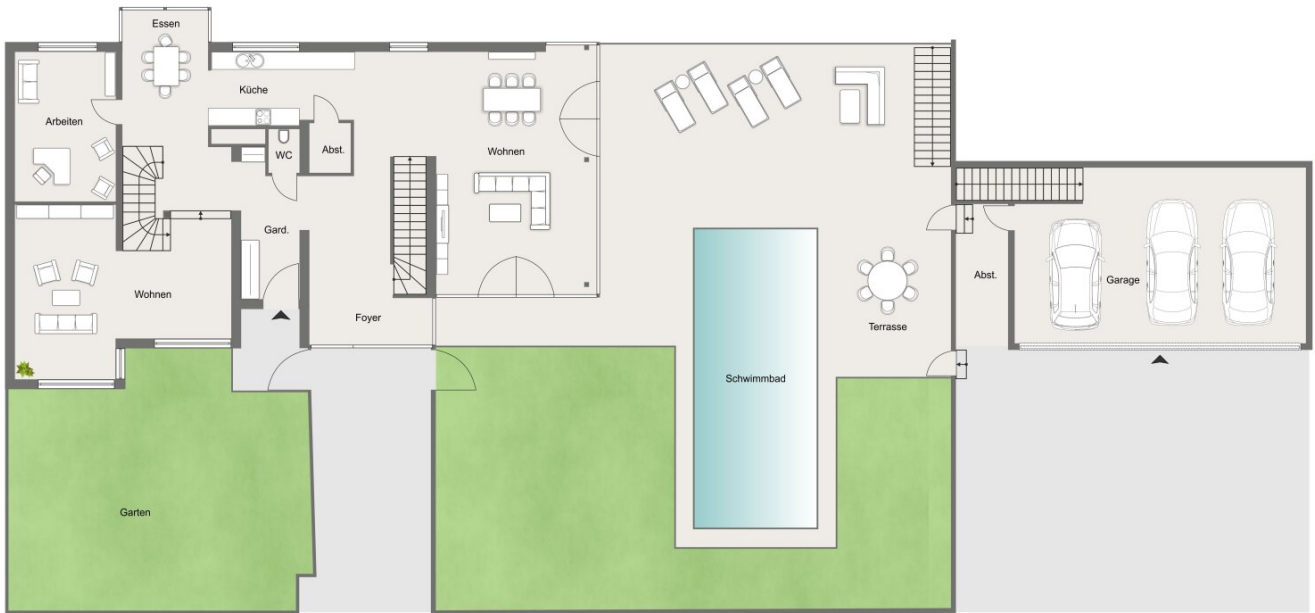




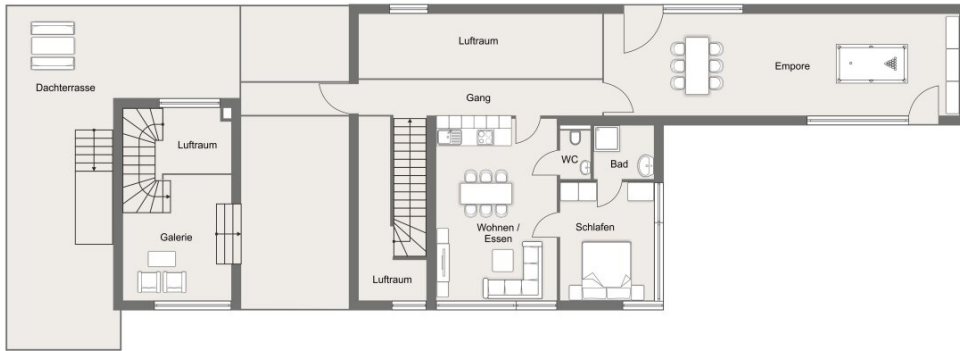




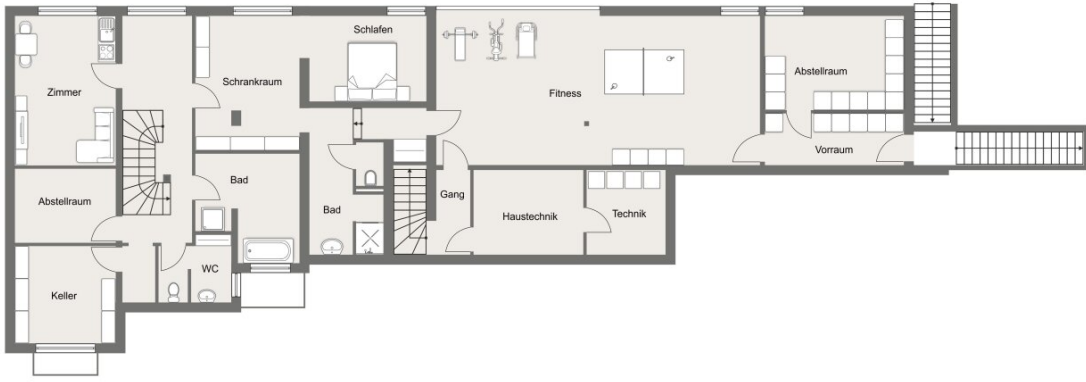




Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss



DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:500
 links unten: 68163 352035
 rechts oben: 68297 352126
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 i.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 02.05.2025

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informations-System [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



Objektbeschreibung

ZAUBERTAL RESIDENZ – Architektur in ihrer ruhigsten Form

Ein Ort, der sich nicht erklärt, sondern erschließt.

Eingebettet in die sanfte Landschaft des Linzer Zaubertals besteht eine Residenz, die nicht durch Lautstärke überzeugt, sondern durch Haltung. Ein Refugium für Menschen, die Qualität spüren – und nicht ausstellen müssen.

Architektur als Haltung

Reduktion als Prinzip. Klarheit als Luxus.

Die Architektur folgt keiner Geste, sondern einer Überzeugung: Räume entstehen aus Licht, Proportion und Materialität. Großzügige Glasflächen, fließende Übergänge und eine fein abgestimmte Auswahl natürlicher Materialien schaffen eine Selbstverständlichkeit, die selten geworden ist.

Kein Übermaß. Kein Zufall.

Sondern ein präzise komponiertes Ganzes.

Räume im Dialog mit dem Licht

Die Ausrichtung nach Süden und Westen macht das Tageslicht zum gestaltenden Element.

Innen- und Außenräume greifen ineinander – Terrassenflächen, Garten und Poollandschaft werden zu einer Erweiterung des Wohnraums.

Das Ergebnis ist kein klassisches Wohnen.

Es ist ein Zustand von Offenheit.

Weite, die bleibt

Der Blick führt über das Grün des Zaubertals hinaus in die Ferne.

Eine Lage, die Rückzug ermöglicht und gleichzeitig angebunden bleibt.

Die Nähe zu den Naherholungsräumen rund um Freinberg und Kürnbergerwald schafft eine Qualität, die im urbanen Kontext selten ist: Ruhe ohne Abgeschiedenheit.

Lage & Anbindung

Die Linzer Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur, Bildung, Versorgung – alles liegt im unmittelbaren Radius, ohne die Stille dieses Ortes zu berühren.

Eine Balance, die nicht gesucht werden muss.

Sondern einfach da ist.

Eckdaten

- Wohnfläche ca. **550 m²**, flexibel strukturierbar
- Süd- und Westausrichtung
- Großzügige Freibereiche mit Garten und Pool
- Hochwertige Materialität: Holz-Alu-Fenster, Echtholzböden, Fußbodenheizung
- 3 Garagenplätze inkl. E-Mobilitätsvorbereitung
- Erweiterung und Generalsanierung auf Neubaustandard (2005)
- Energiekennzahl: HWB 72 kWh/m²a

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch

Diese Residenz richtet sich an Menschen, die Architektur nicht konsumieren, sondern leben.

Die Großzügigkeit nicht als Fläche verstehen, sondern als Gefühl.

Kein Projekt.

Sondern ein Ort, der bleibt.

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) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap