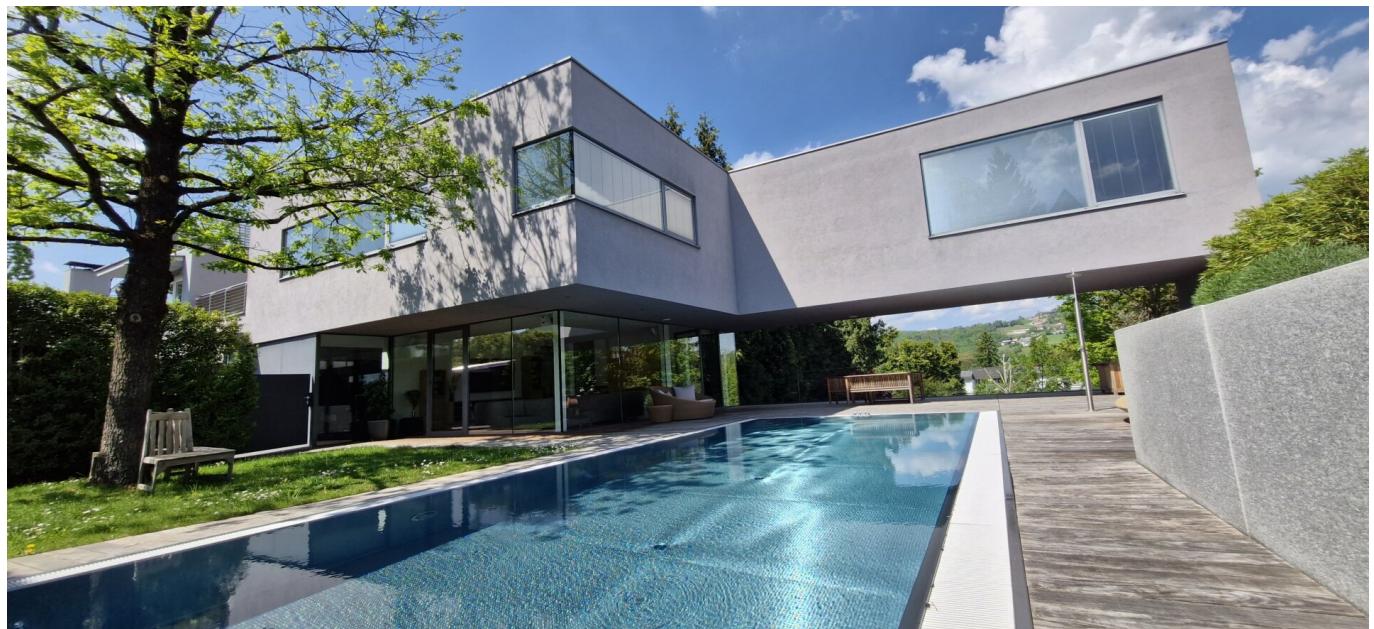


# **KOPP<sup>3</sup> – Luxuriöser Raum für das Wesentliche - das Leben**



**Objektnummer: 329**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



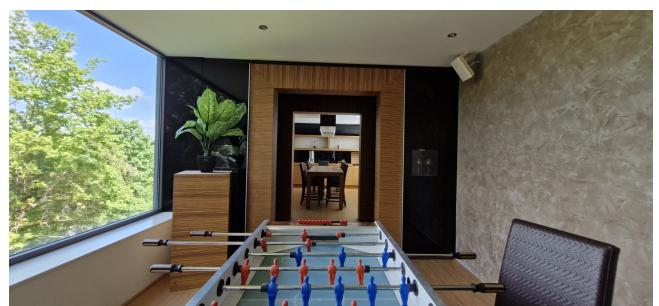
**Mag. Michael Schwarzl**

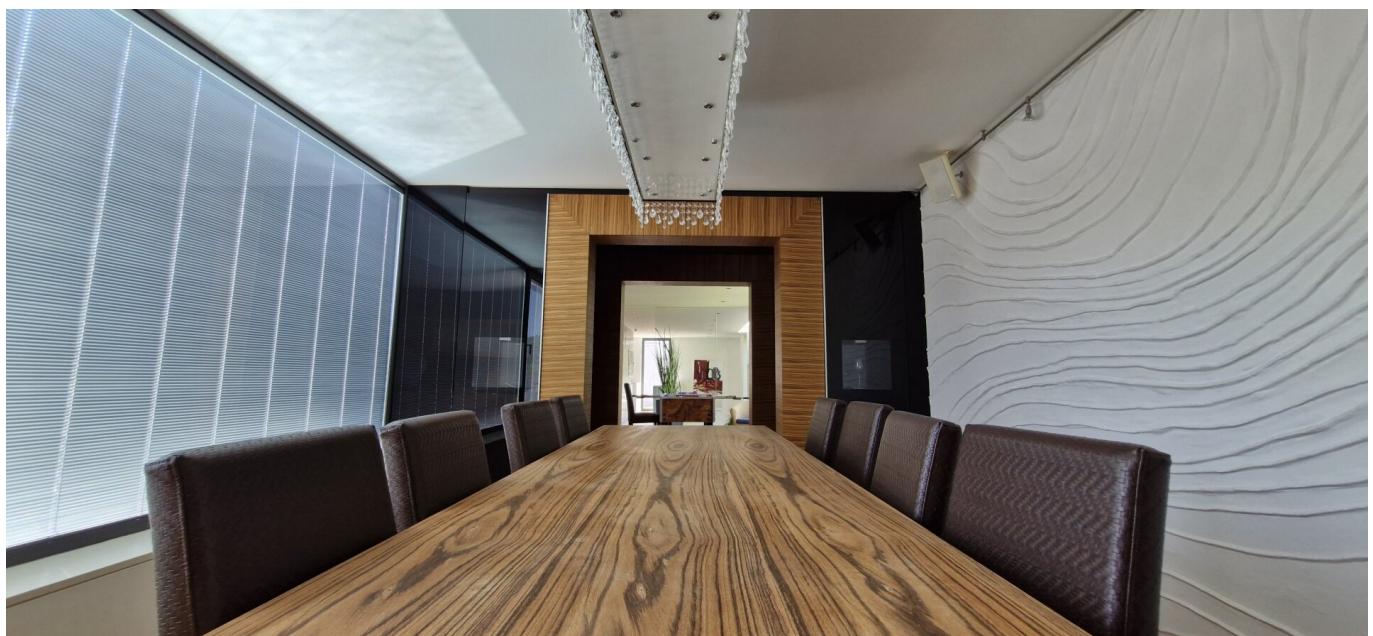
IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH  
Klosterstraße 8  
4020 Linz

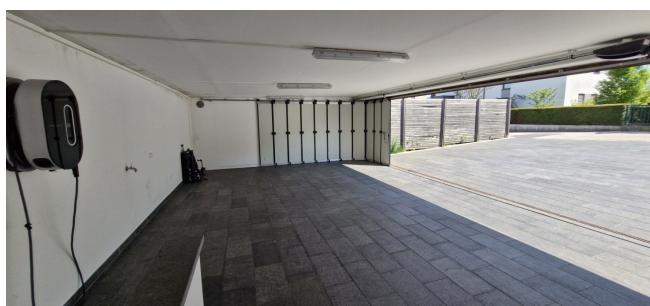
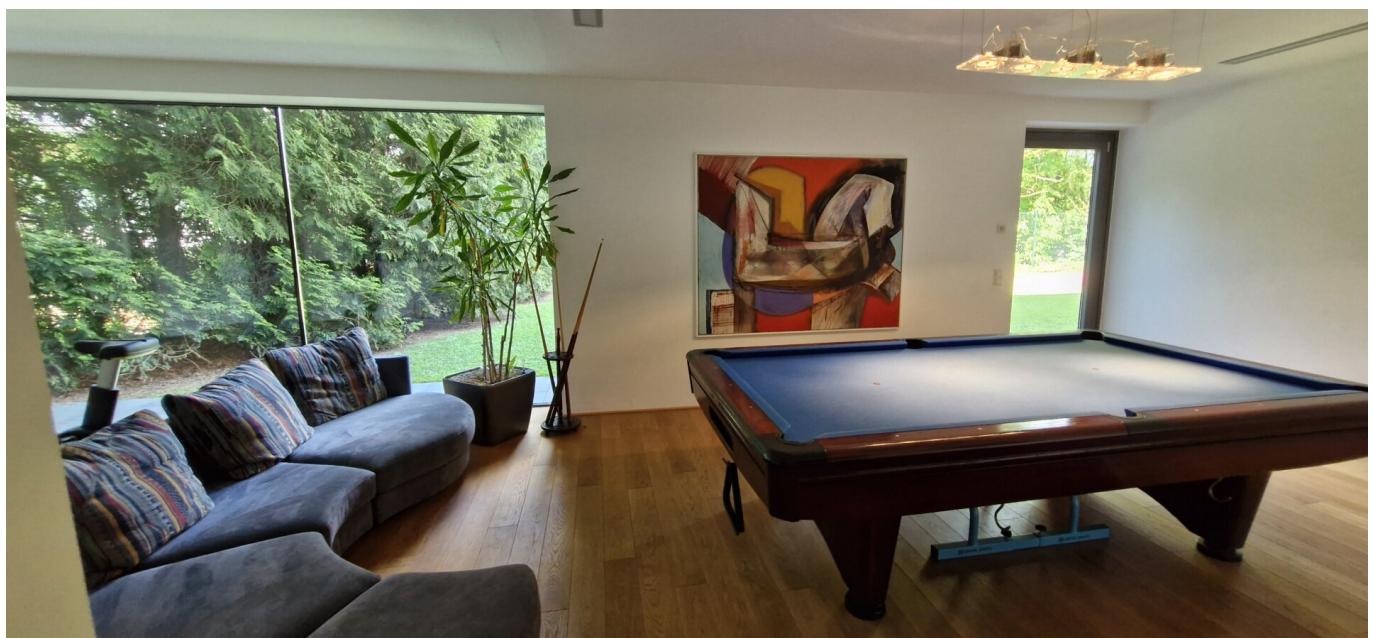






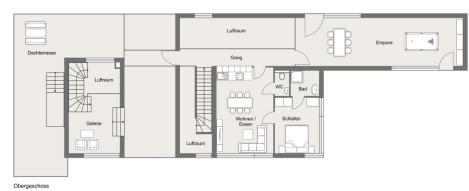


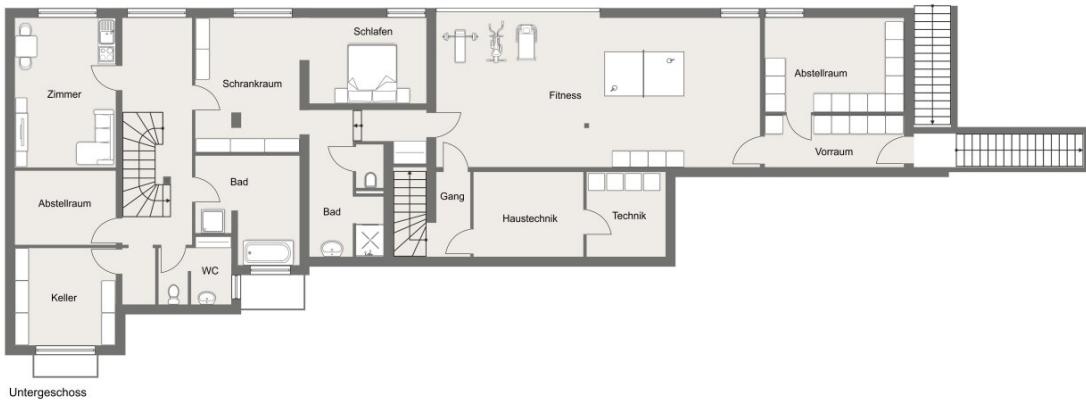












Untergeschoß







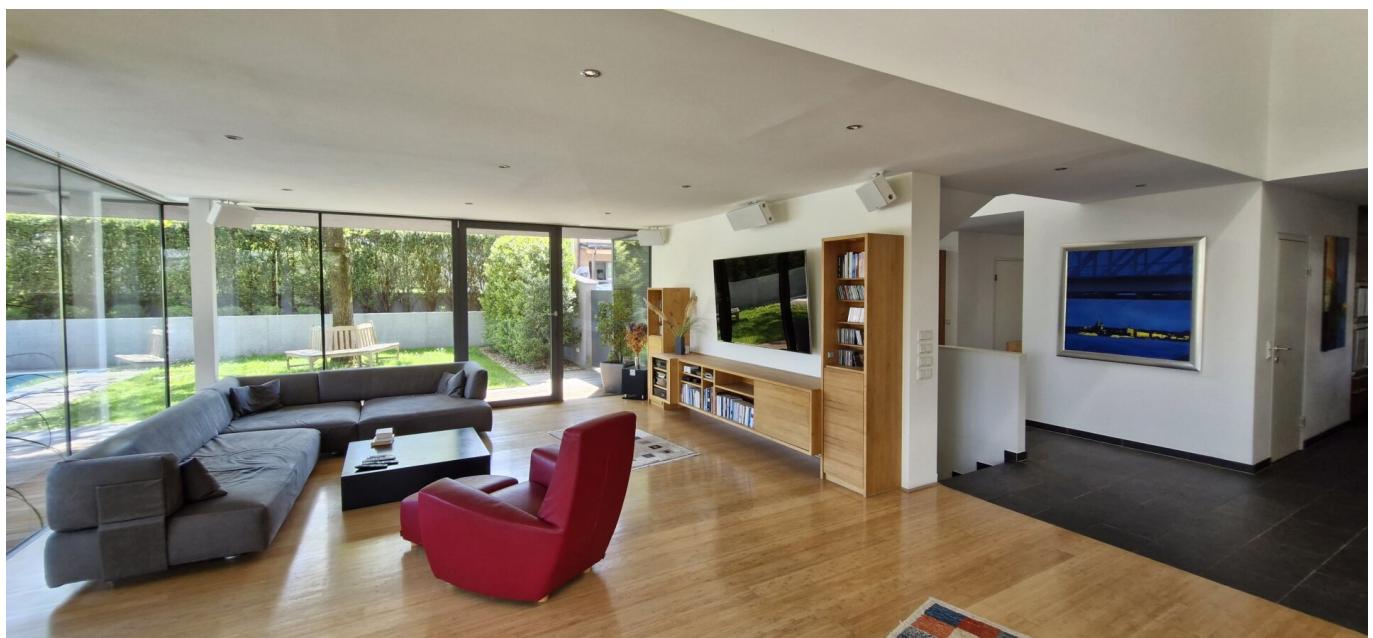


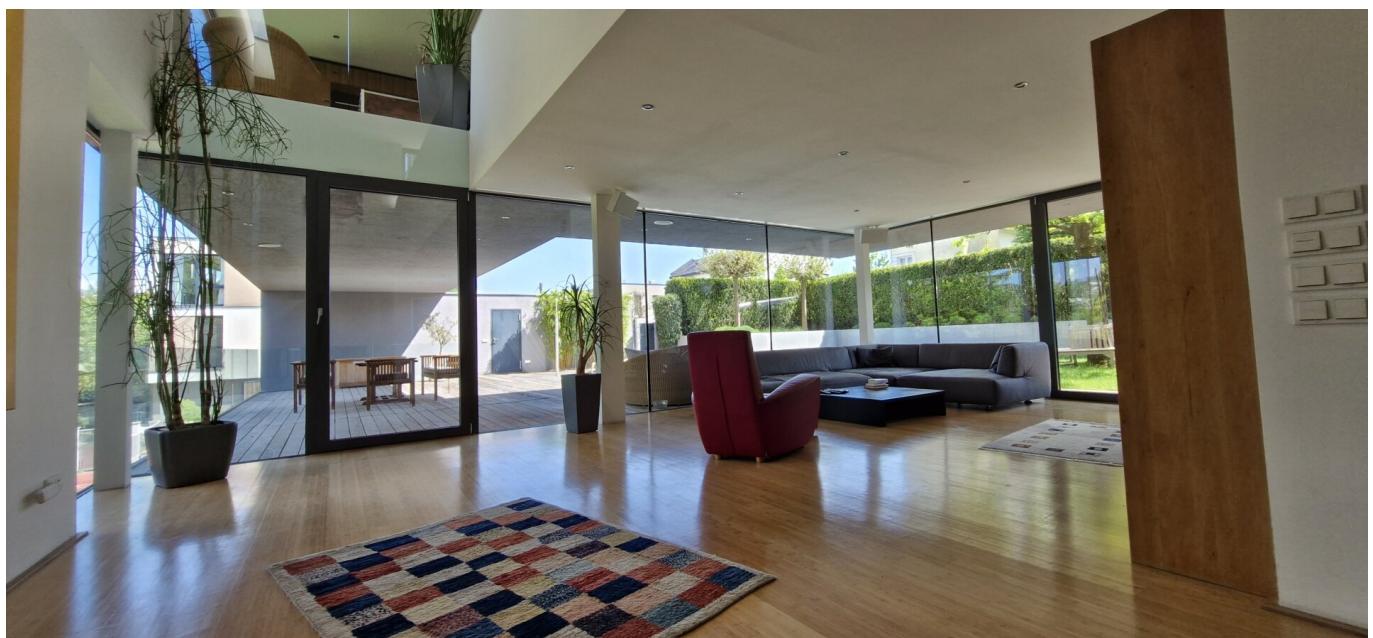






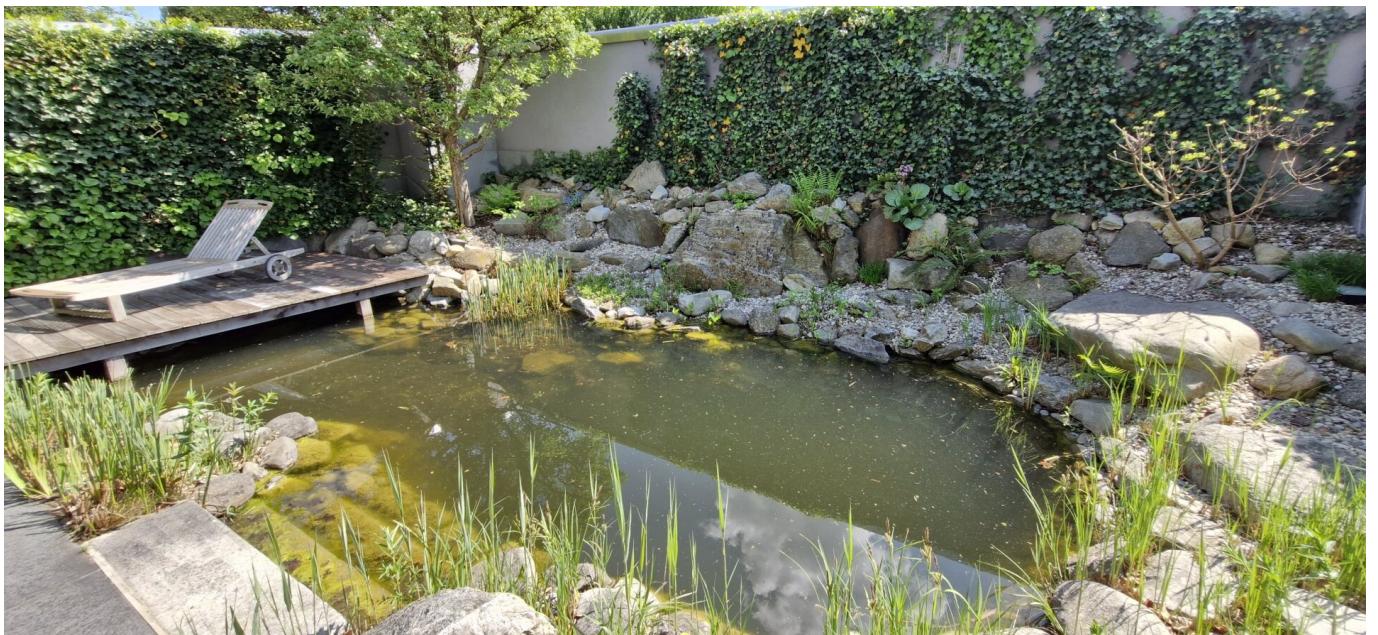




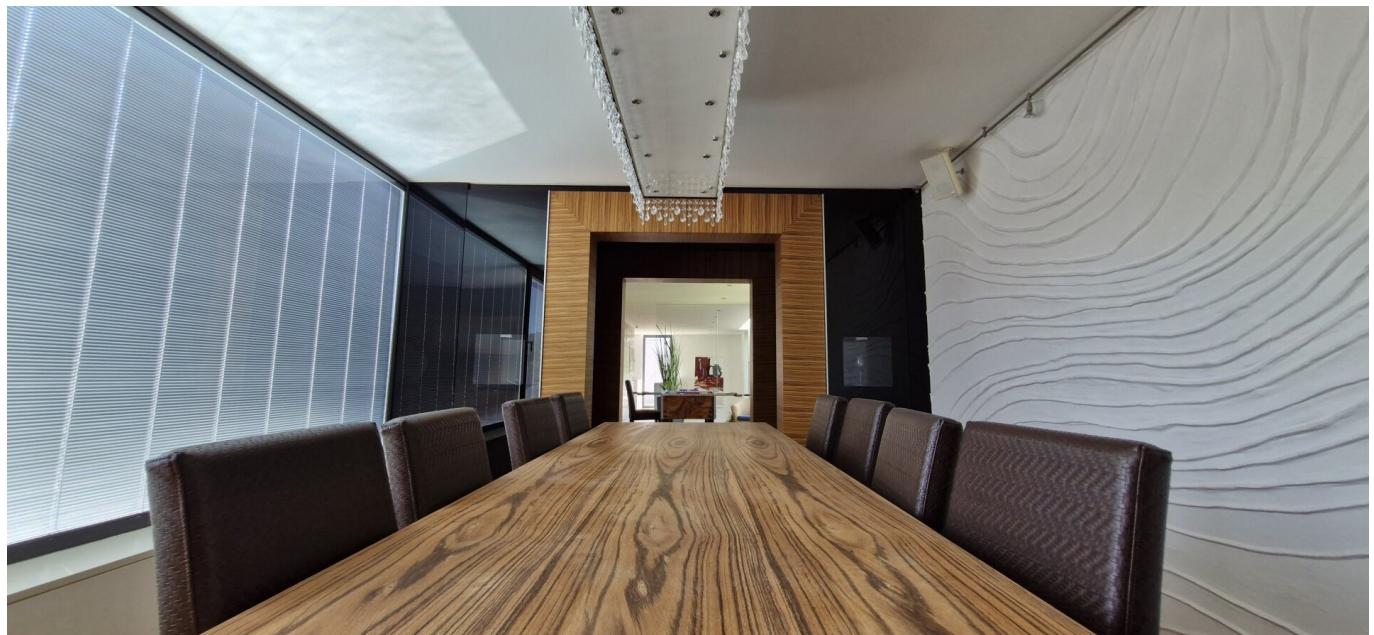






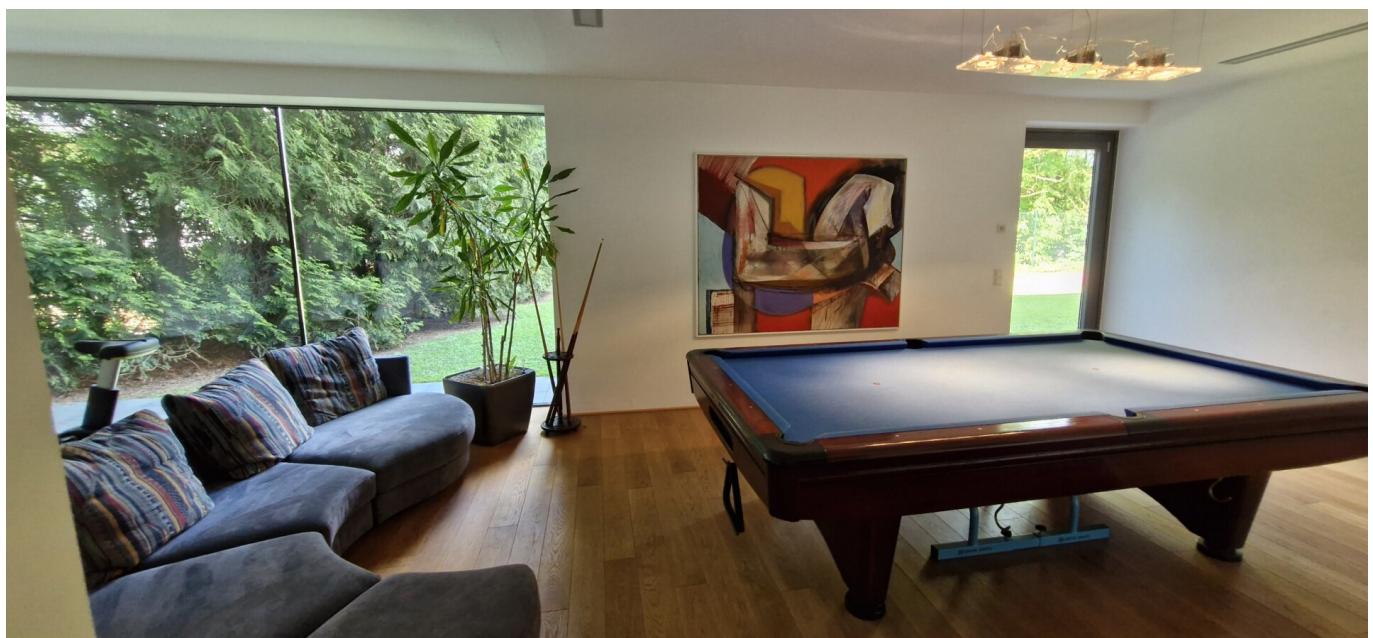


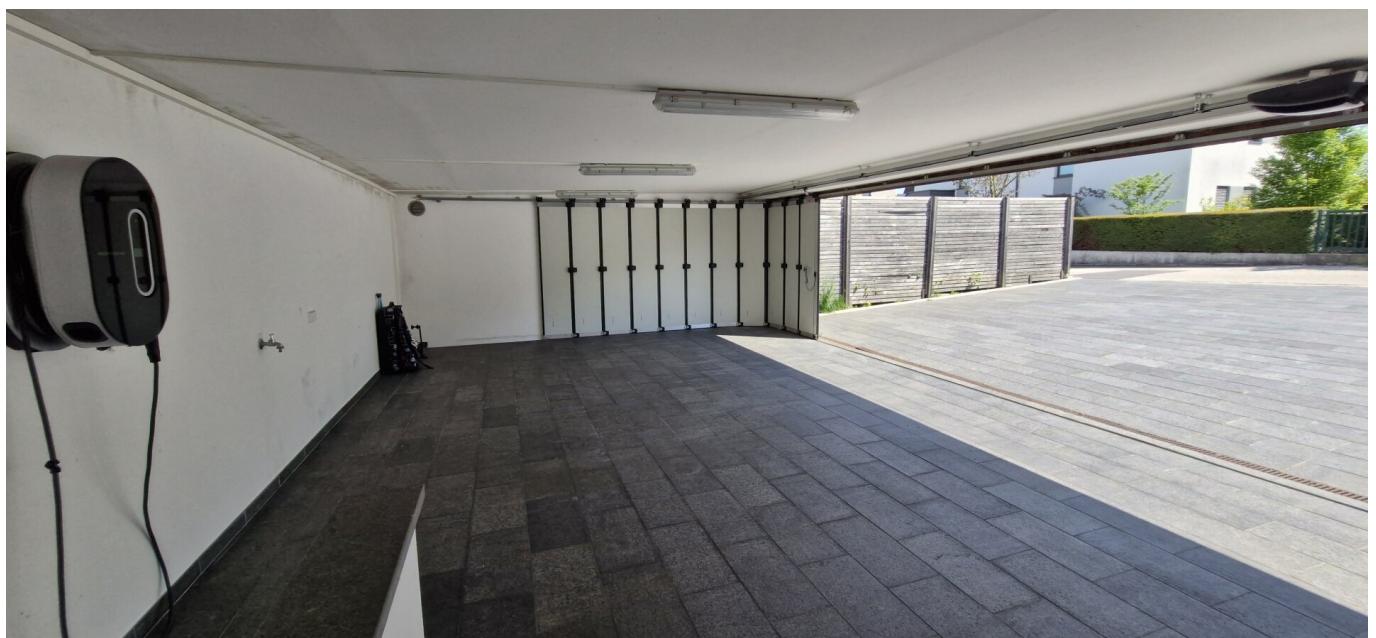
















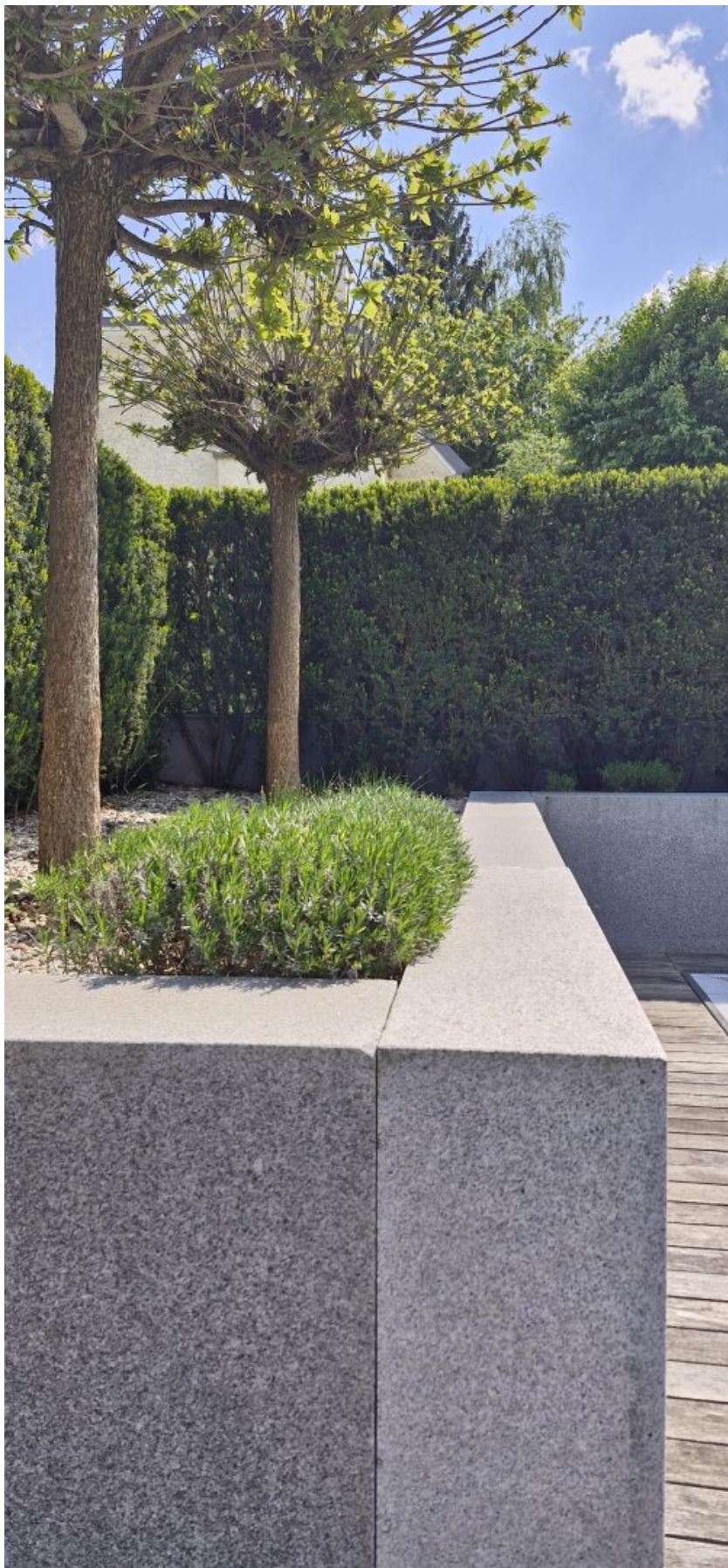


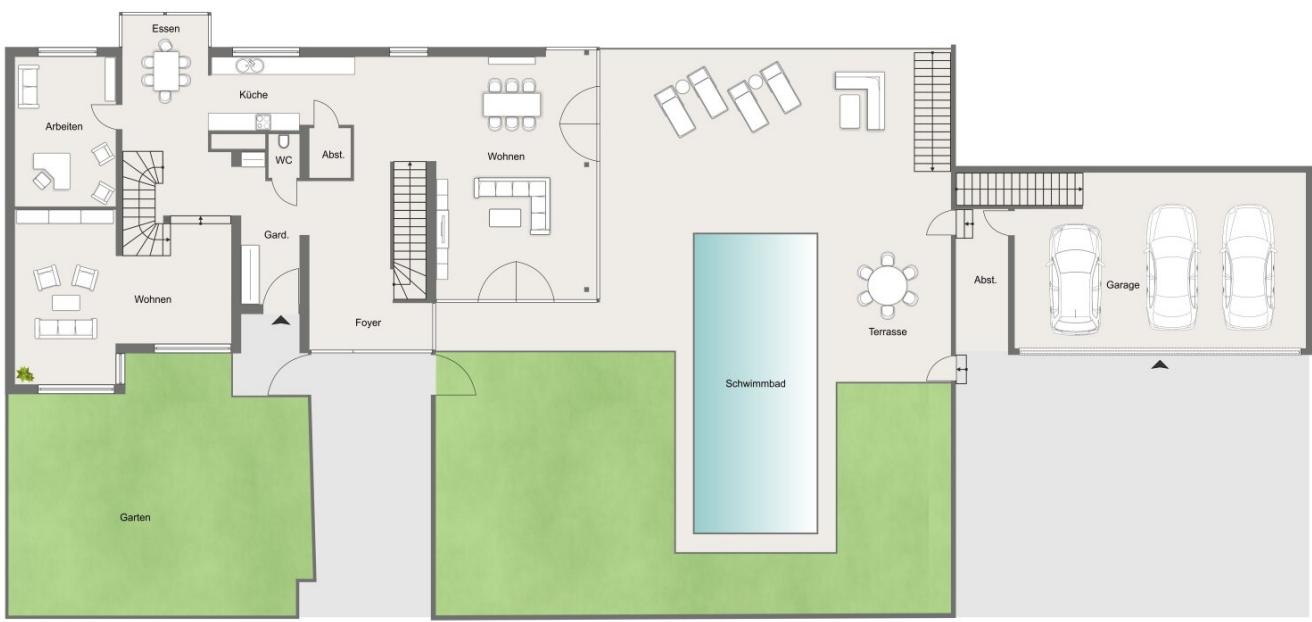




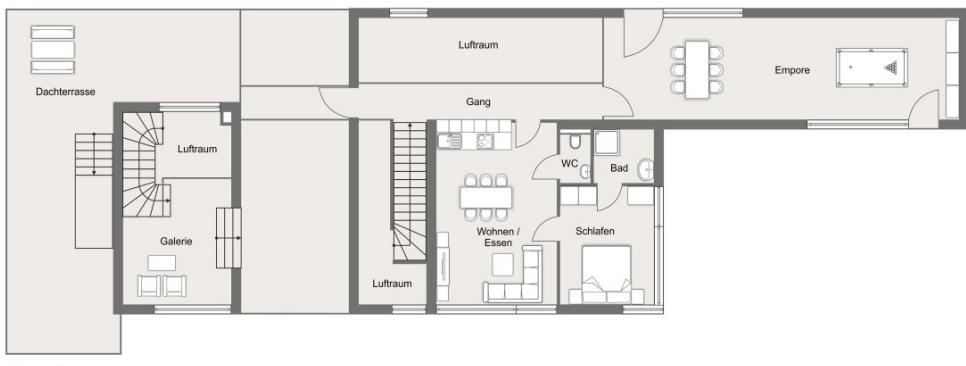




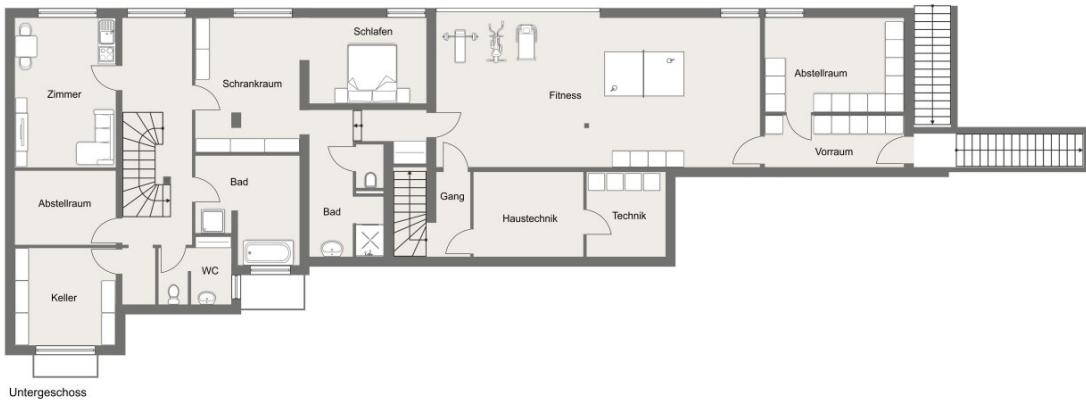




Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoß



# Objektbeschreibung

## KOPP<sup>3</sup> – Raum für das Wesentliche

Inmitten der sanften Topografie des Linzer Zaubertals entsteht mit **KOPP<sup>3</sup>** ein Ort, der die Sprache der Natur spricht – und der modernen Architektur ein leises, aber prägnantes Echo verleiht. Eine Adresse, die nicht laut sein muss, um gehört zu werden: **Koppstraße 3.**

### Architektonische Haltung

Die reduzierte Formensprache des Baukörpers fügt sich selbstverständlich in die Landschaft ein. Offene Grundrisse, weite Glasfronten und fein nuanierte Materialien definieren ein Zuhause, das nicht nur gebaut, sondern gedacht wurde – mit Weitblick, mit Haltung, mit Herz.

### Bauen mit Sinn. Wohnen mit Gefühl.

### Wohnen im Licht

Diese einzigartige Wohneinheit öffnet sich nach Süden und fängt das Licht des Tages in seiner ganzen Dynamik ein. Die privaten Freibereiche – von der loggienartigen Terrasse bis zum großzügigen Eigengarten mit Edelstahl Pool – laden dazu ein, Grenzen zwischen Innen und Außen aufzulösen.

Was bleibt, ist das Gefühl von Offenheit. Und das sanfte Spiel aus Schatten, Struktur und Sonnenschein.

### Der Blick ins Grüne – und darüber hinaus

Von hier reicht der Blick weit über das grüne Zaubertal bis hin zum Horizont. Ein Panorama, das atmen lässt. Die Nähe zum Naherholungsgebiet Freinberg und Kürnbergerwald sowie der direkte Anschluss an urbane Infrastruktur schaffen ein Gleichgewicht zwischen Rückzug und Anbindung.

### Lage & Infrastruktur

Trotz idyllischer Lage ist das Zentrum von Linz in wenigen Minuten erreichbar. Nahversorger, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, medizinische Versorgung – alles in unmittelbarer Nähe. Die Koppstraße vereint das Beste aus zwei Welten: naturnahe Ruhe und städtische Effizienz.

### Eckdaten auf einen Blick

- Adresse: **Koppstraße 3, 4020 Linz / Zaubertal**
- Großzügigste Wohnfläche von ca. 550 m<sup>2</sup>, flexibel teilbar
- Orientierung: Süd & West
- Energiekennzahlen: HWB 72 kWh/m<sup>2</sup>a – **effizient & nachhaltig?**
- Hochwertige Ausführung: Holz-Alu-Fenster, Echtholzböden, Fußbodenheizung
- 3 Garagenplätze & E-Mobilitäts-Infrastruktur, weitere Parkplätze für Gäste im Freien
- Entstanden ursprünglich aus einer Doppelhaushälfte 1995, diese unter Einbezug der beiden Nachbargrundstücke und Neu-Zubau sowie Generalsanierung auf Neubaustandard 2005 luxuriösest und grußzügigst erweitert.

## **Ein Ort, der nicht nur zum Wohnen, sondern zum Leben gedacht ist.**

KOPP<sup>3</sup> spricht Menschen an, die Architektur als Lebensraum begreifen – als Bühne für das Alltägliche, das Einfache, das Schöne. Hier entsteht kein Projekt. Hier entsteht ein Zuhause.

**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