

## **Exklusive Doppelhaushälfte in Urfahr – Wohnen zwischen Stadt & Natur**



**Objektnummer: 5753/516647638**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,45 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	129,42 m²
<b>Keller:</b>	80,24 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.093.518,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilien Bär – Michaela Hochreiter**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach



” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.

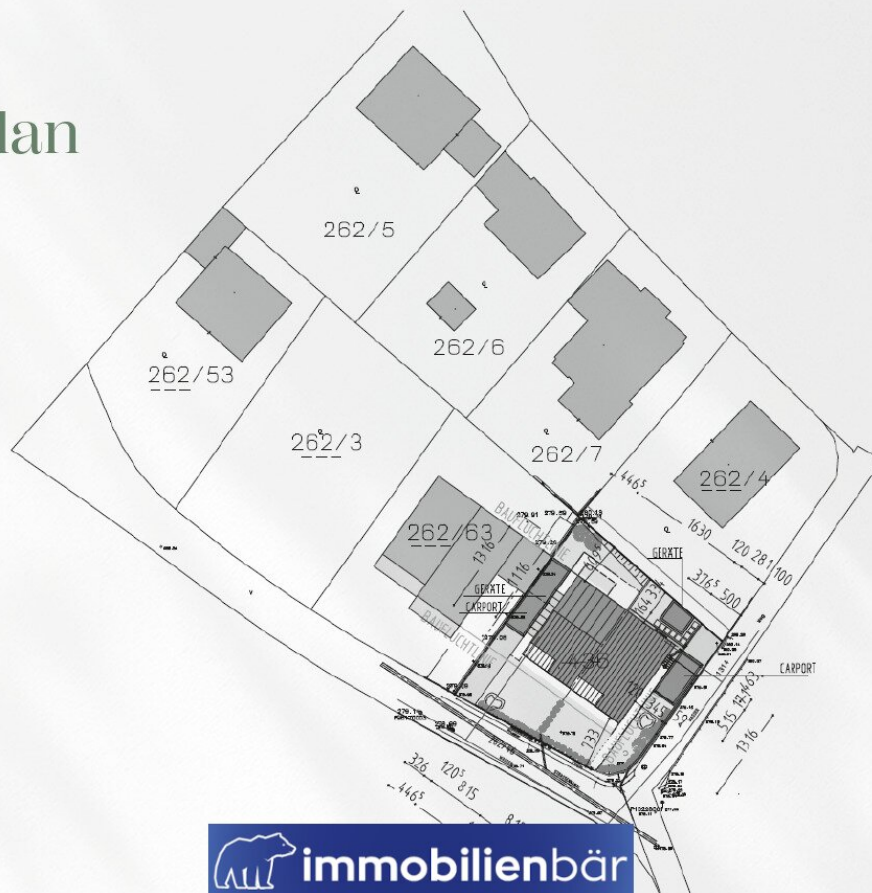
 Michaela  
Hochreiter MBA

+43 (0)664 52 35 769  
michaela.hochreiter@immobaer.at

 immobilien  
bär

 immobilienbär

# Lageplan

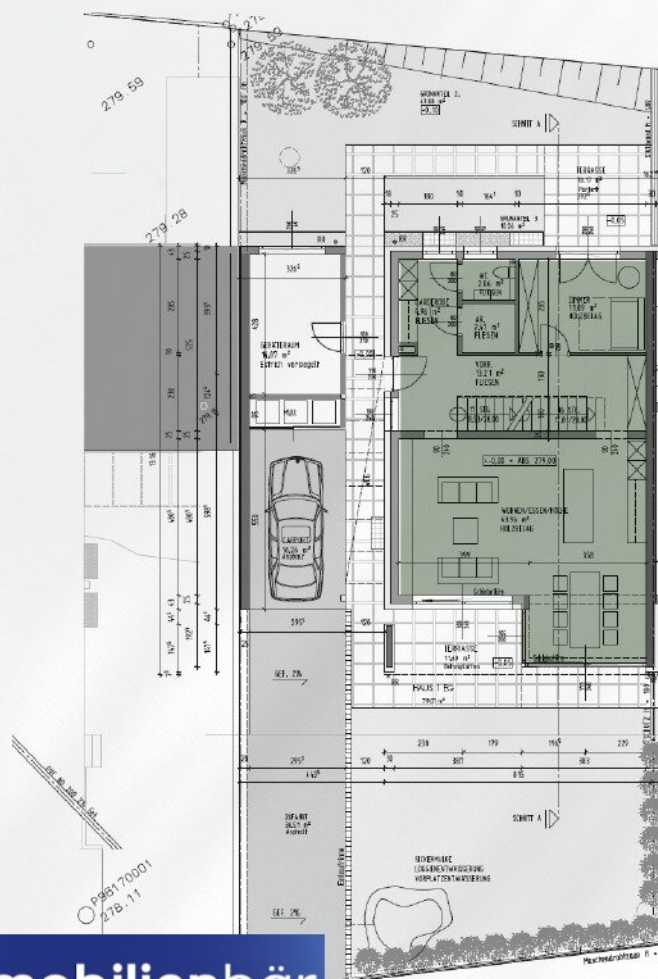




# Plan Haus 1 Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Küche	43,96 m <sup>2</sup>
Vorraum	13,21 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,09 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,96 m <sup>2</sup>
WC	2,06 m <sup>2</sup>
AR	2,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>77,75 m<sup>2</sup></b>

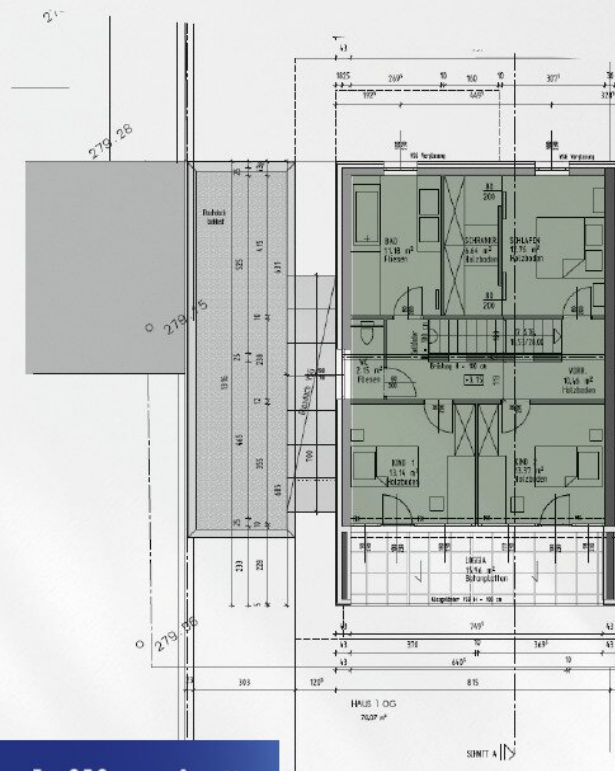
Terrasse 1:	16,37m <sup>2</sup>
Terrasse 2:	10,17 m <sup>2</sup>
Garten:	129,42 m <sup>2</sup>
Zufahrt + Weg:	61,51 m <sup>2</sup>
Carport:	16,26 m <sup>2</sup>



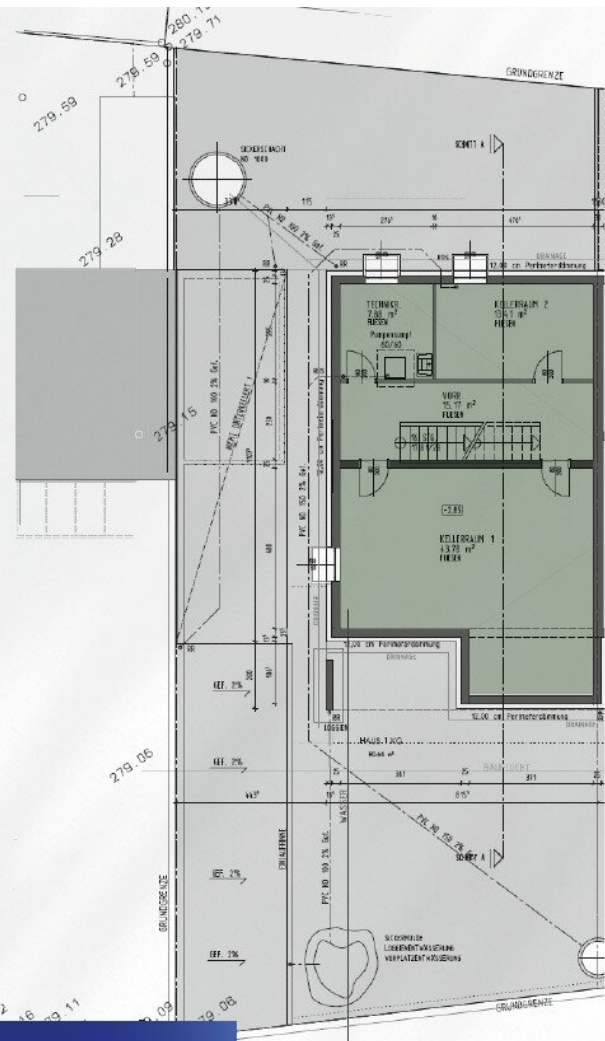
# Plan Haus 1 Obergeschoss

Vorraum	10,46 m <sup>2</sup>
WC	2,15 m <sup>2</sup>
Bad	11,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,76 m <sup>2</sup>
Schrankraum	6,64 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,14 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>69,70 m<sup>2</sup></b>

Loggia 15,96 m<sup>2</sup>



Technikraum	7,88 m <sup>2</sup>
Kellerraum 1	43,78 m <sup>2</sup>
Kellerraum 2	13,41 m <sup>2</sup>
Vorraum	15,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>80,24 m<sup>2</sup></b>



## Objektbeschreibung

Das neue Doppelhaus mit zwei großzügigen Wohneinheiten bietet nicht nur hochwertigen Wohnkomfort, sondern auch eine außergewöhnliche Lage, die das Beste aus beiden Welten vereint: die Ruhe der Natur und die Nähe zum Stadtzentrum.

### Urbaner Wohnkomfort

Auf großzügiger Wohnfläche von jeweils ca. 147 m<sup>2</sup> erwartet Sie kompromissloser Wohnkomfort. Eine Auswahl hochwertiger

Materialien und die zeitgemäße Architektur machen Ihr neues Zuhause zu etwas ganz Besonderem. Zwei hochwertige Wohnebenen mit großzügiger Raumgestaltung und attraktive Freiflächen bieten Ihnen den perfekten Platz für

ein Leben in Balance. Genießen Sie Ihre Freizeit im eigenen Garten oder entspannen Sie sich auf dem Sonnenbalkon – ganz nach Ihrem Geschmack.

### Moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung

Die Stadtvillen kombinieren Komfort und Stil. Mit Fußbodenheizung, einer Wärmepumpe und hochwertigen Bodenbelägen genießen Sie rundum Wohlfühlatmosphäre. Das geräumige Bad mit bodengleicher Dusche und edlen Sanitäreinrichtungen

sorgt für pure Entspannung. Raffstores und Rollläden mit Funksteuerung garantieren Ihnen stets

### Privatsphäre und Komfort.

Ein lebensfrohes Familienleben benötigt auch Stauraum, den Sie im hauseigenen Keller oder im Carport finden – dort ist auch Platz für Ihre Fahrzeuge.

Die Stadtvillen bieten eine perfekte Umgebung für Familien, die das Leben im Grünen mit den Vorteilen einer urbanen

Infrastruktur verbinden möchten. Die Lage ermöglicht es Ihnen, Natur und Urbanität gleichermaßen zu genießen. Mit den guten Verkehrsverbindungen, der Nähe zu Schulen,

Kulturangeboten und Freizeiteinrichtungen gehört dieser Standort zu den begehrtesten in Linz.

### Highlights:

- Moderne, energieeffiziente Bauweise mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung.



- Hochwertige Ausstattung: Edle Parkettböden (Eiche), großformatige Fliesen, bodengleiche Duschen.
- Großzügige Freiflächen: Terrasse und Eigengarten mit moderner Gestaltung.
- Elegantes Design: Pultdach mit Begrünung, Glasbrüstungen auf Balkonen.
- Sonnenschutz inklusive: Raffstores (Wohnräume) und Rollos (Schlafräume) mit Funksteuerung.
- Praktische Extras: Carport, zusätzlicher Geräteraum, frostsichere Wasseranschlüsse im Garten.
- Anschlussmöglichkeiten: Telefon, Internet, Kabel-TV vorbereitet.
- Massive Bauweise: Ziegel- und Stahlbetonwände sorgen für beste Stabilität und Schallschutz.
- Gute Lage: Ruhige Wohngegend mit Nähe zur Natur und gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <2.500m  
 Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap