# Exklusive Doppelhaushälfte in Urfahr – Wohnen zwischen Stadt & Natur



**Objektnummer: 5753/516647638** 

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich 4040 Linz Baujahr: 2025

**Zustand:** Erstbezug Alter: Neubau Wohnfläche: 147,45 m²

Bäder:1WC:2Terrassen:2Stellplätze:1

**Garten:** 129,42 m<sup>2</sup> **Keller:** 80,24 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 44,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1.093.518,00 €

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** A+ 0,68

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



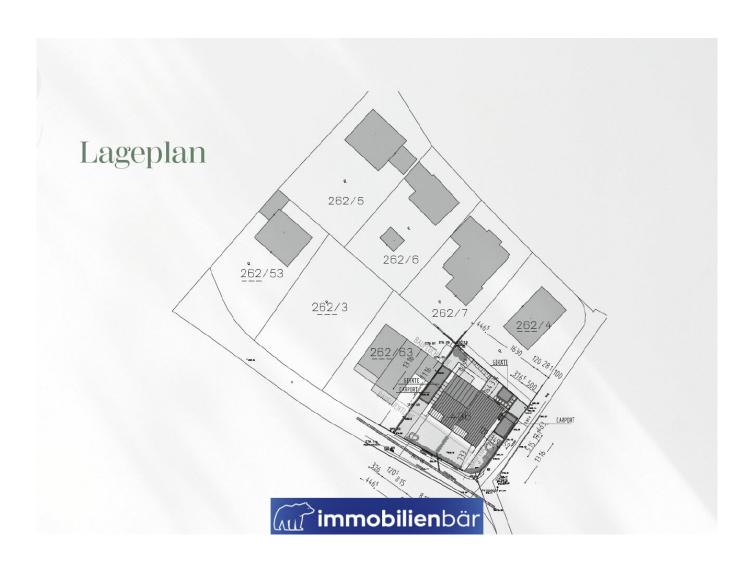
#### Immobilien Bär – Michaela Hochreiter

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär Linzer Straße 26 4701 Bad Schallerbach











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>

Gesamt 77,75 m<sup>2</sup>

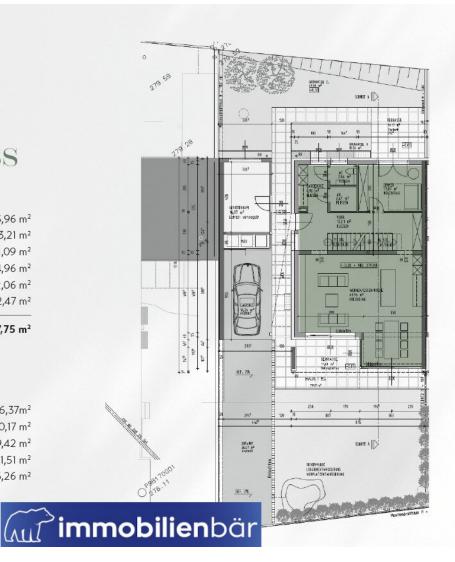
 Terrasse 1:
 16,37m²

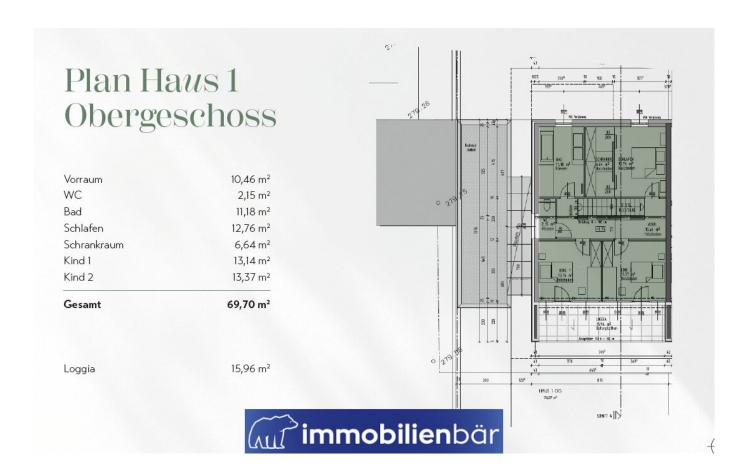
 Terrasse 2:
 10,17 m²

 Garten:
 129,42 m²

 Zufahrt + Weg:
 61,51 m²

 Carport:
 16,26 m²

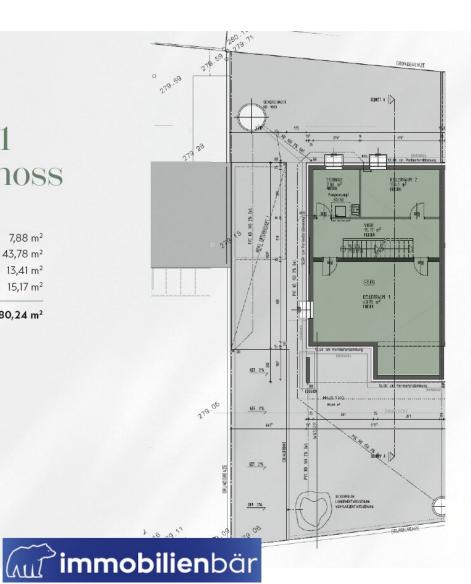






 $\begin{array}{ccc} Technikraum & 7,88 \text{ m}^2 \\ Kellerraum 1 & 43,78 \text{ m}^2 \\ Kellerraum 2 & 13,41 \text{ m}^2 \\ Vorraum & 15,17 \text{ m}^2 \end{array}$ 

Gesamt 80,24 m<sup>2</sup>



## **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 m2 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