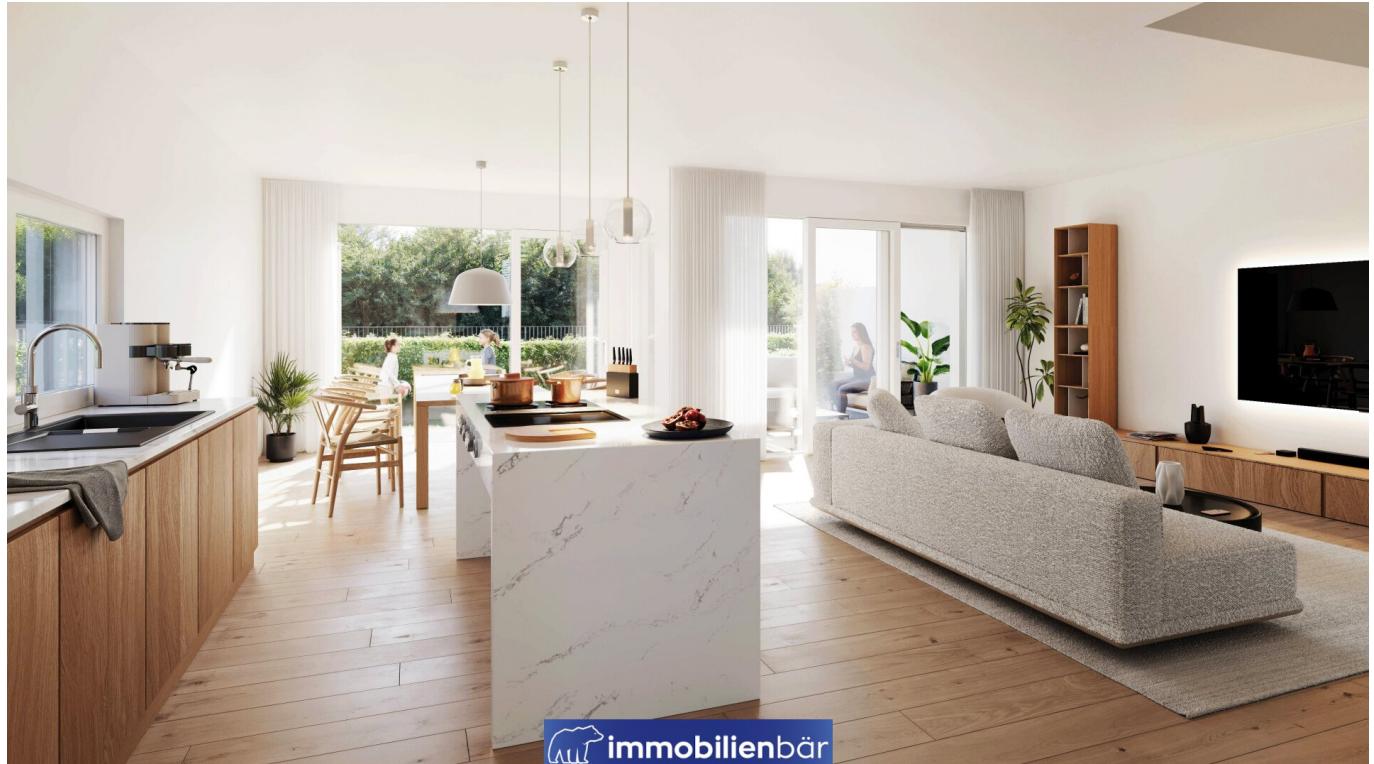


Exklusive Doppelhaushälfte in Urfahr – Wohnen zwischen Stadt & Natur



Objektnummer: 5753/516647638

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

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

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.**“

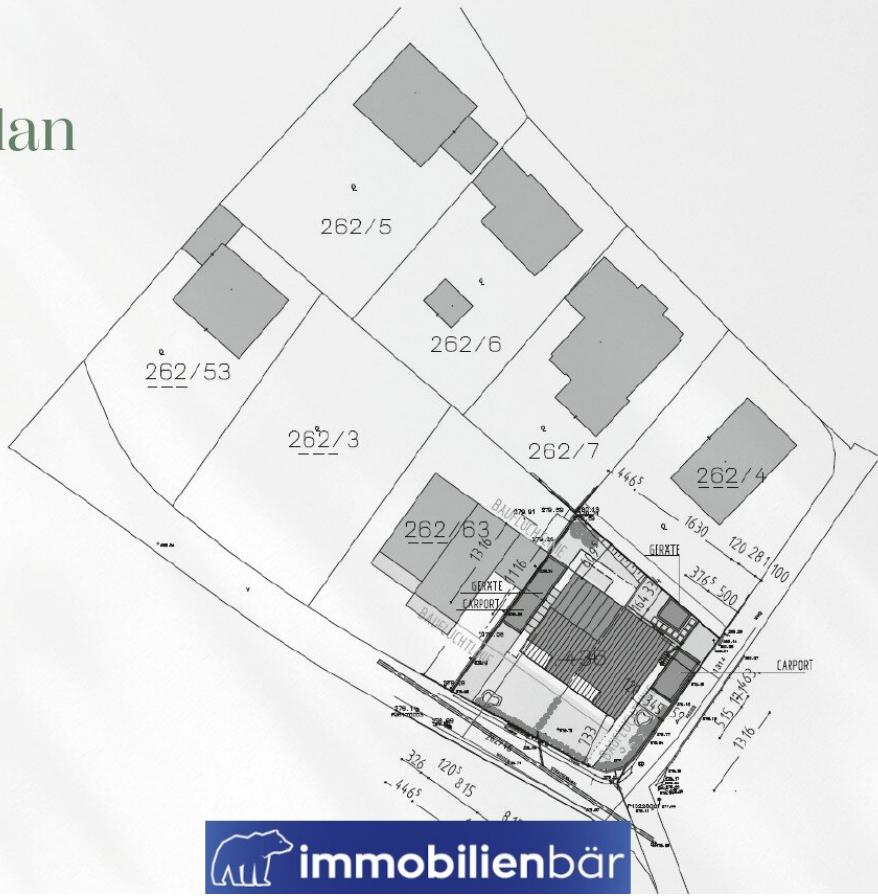


**Michaela
Hochreiter MBA**

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



Lageplan

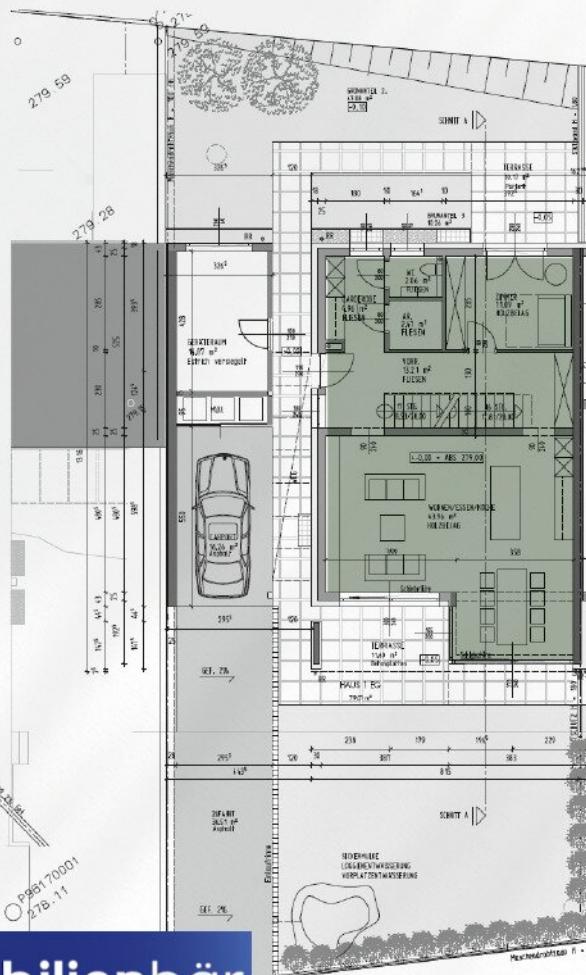


Plan Haus 1

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Küche	43,96 m ²
Vorraum	13,21 m ²
Zimmer	11,09 m ²
Garderobe	4,96 m ²
WC	2,06 m ²
AR	2,47 m ²
Gesamt	77,75 m²

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



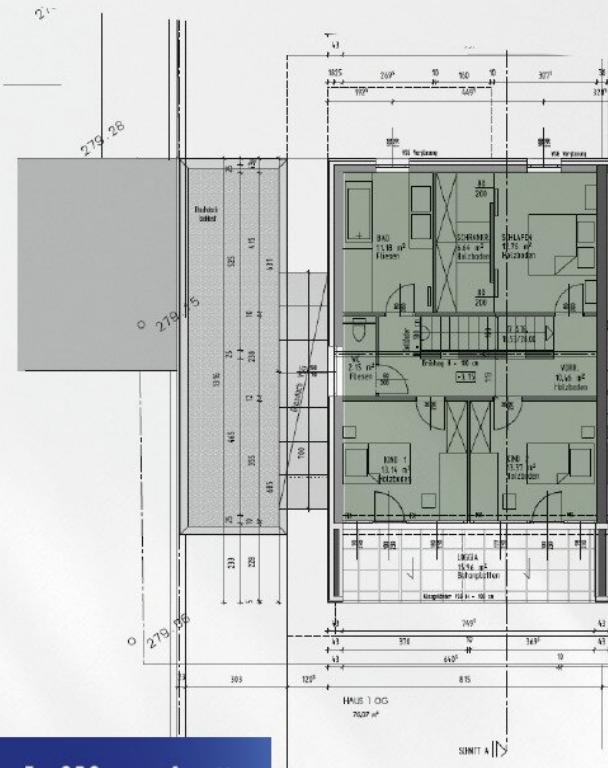
 immobilienbär

Plan Haus 1

Obergeschoss

Vorraum	10,46 m ²
WC	2,15 m ²
Bad	11,18 m ²
Schlafen	12,76 m ²
Schrankraum	6,64 m ²
Kind 1	13,14 m ²
Kind 2	13,37 m ²
Gesamt	69,70 m²

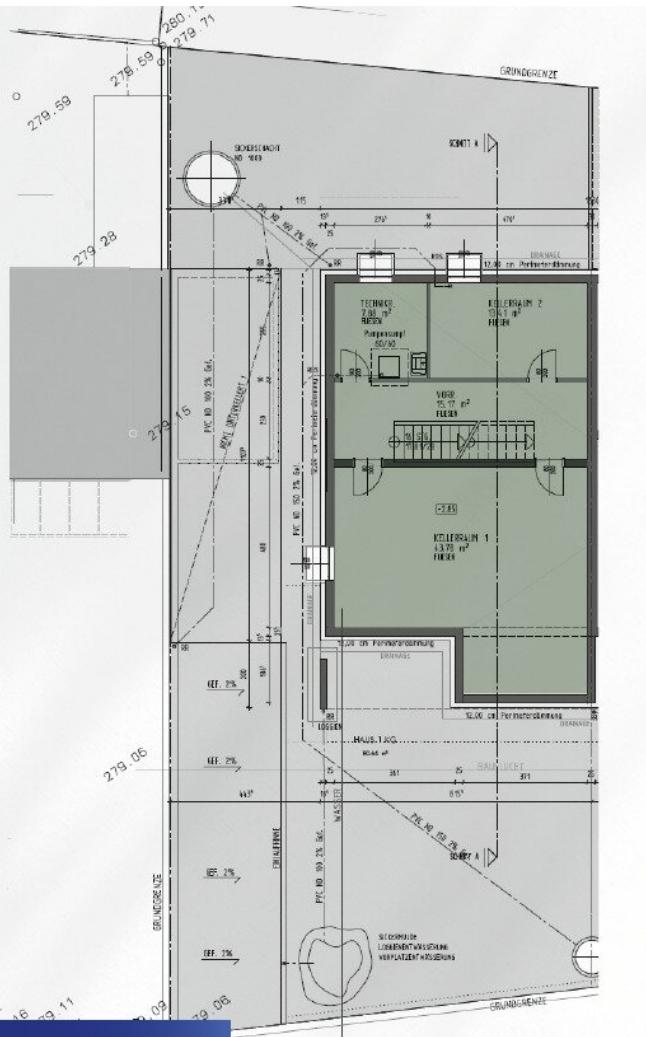
Loggia 15,96 m²



Plan Haus 1

Kellergeschoß

Technikraum	7,88 m ²
Kellerraum 1	43,78 m ²
Kellerraum 2	13,41 m ²
Vorraum	15,17 m ²
Gesamt	80,24 m²



 immobilienbär

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 Stadtvielen 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 Stadtvielen 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