

# Urbane Eleganz trifft auf naturnahes Landleben - Willkommen am Gaumberg



Ansicht Gebäude Süd

**Objektnummer: 7062/465**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	167,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	201,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	119,03 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,61
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

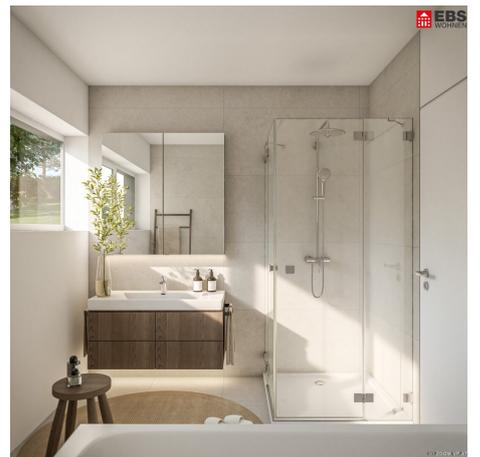
### Team Vermietung & Verkauf EBS

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
Ziegeleistraße 37  
4020 Linz

T +43 50 338 6016

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

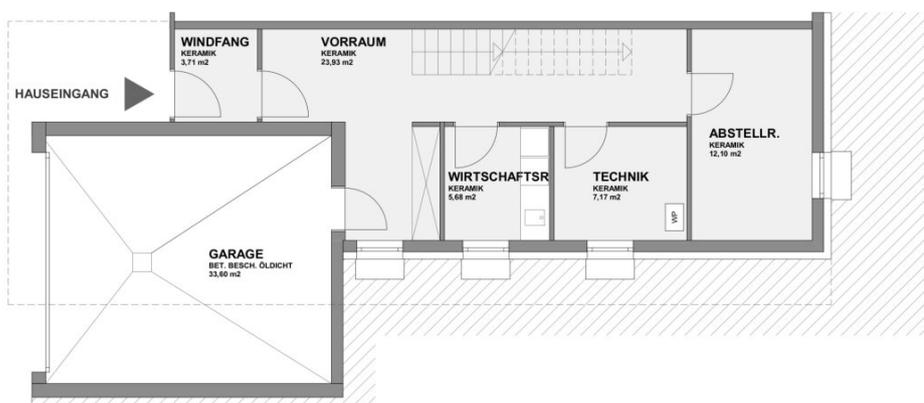




# Gaumbergstraße 27 | Haus 1 TOP A

## Kellergeschoß

<b>WOHNUNGSTYP:</b>	<b>HAUS 1 TOP A</b>
KG:	52,59 m <sup>2</sup>
EG:	58,70 m <sup>2</sup>
OG:	56,17 m <sup>2</sup>
TERRASSE EG:	37,82 m <sup>2</sup>
BALKON OG:	10,05 m <sup>2</sup>
GARTEN EG+ FREIFLÄCHEN:	119,03 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHEN:	23,37 m <sup>2</sup>
GARAGE:	33,60 m <sup>2</sup>



# Gaumbergstraße 27 | Haus 1 TOP A

## Erdgeschoß

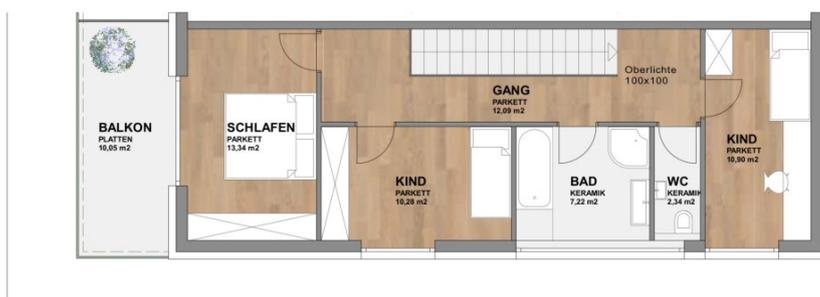
<b>WOHNUNGSTYP:</b>	<b>HAUS 1 TOP A</b>
KG:	52,59 m <sup>2</sup>
EG:	58,70 m <sup>2</sup>
OG:	56,17 m <sup>2</sup>
TERRASSE EG:	37,82 m <sup>2</sup>
BALKON OG:	10,05 m <sup>2</sup>
GARTEN EG+ FREIFLÄCHEN:	119,03 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHEN:	23,37 m <sup>2</sup>
GARAGE:	33,60 m <sup>2</sup>



# Gaumbergstraße 27 | Haus 1 TOP A

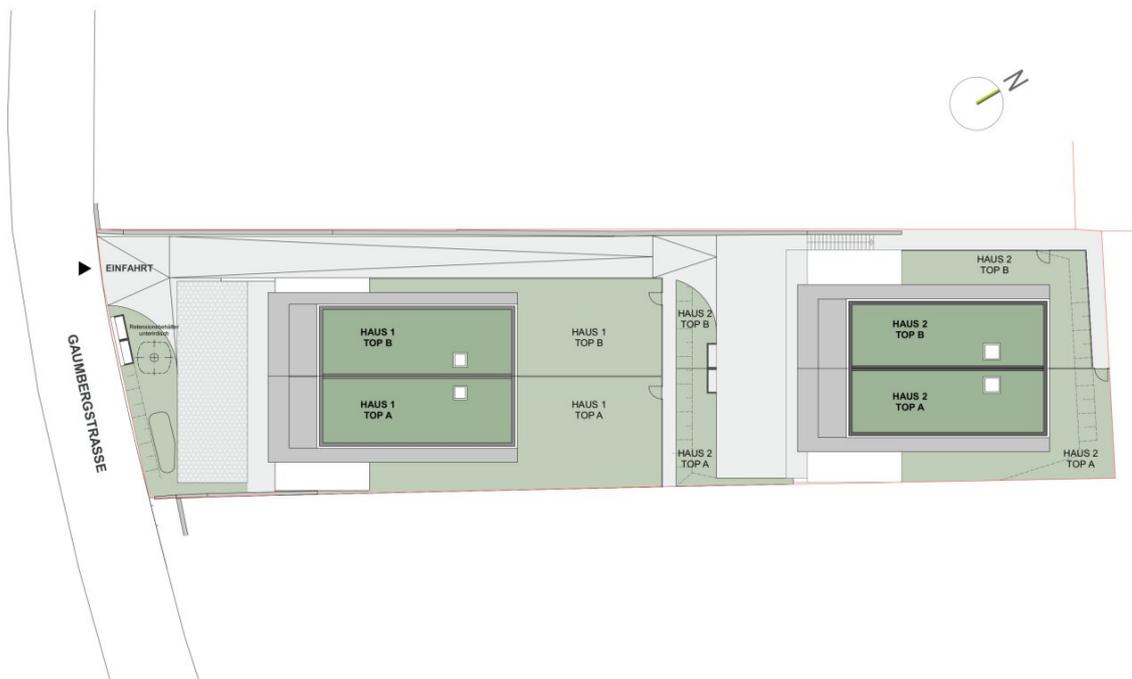
## Obergeschoß

<b>WOHNUNGSTYP:</b>	<b>HAUS 1 TOP A</b>
KG:	52,59 m <sup>2</sup>
EG:	58,70 m <sup>2</sup>
OG:	56,17 m <sup>2</sup>
TERRASSE EG:	37,82 m <sup>2</sup>
BALKON OG:	10,05 m <sup>2</sup>
GARTEN EG+ FREIFLÄCHEN:	119,03 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHEN:	23,37 m <sup>2</sup>
GARAGE:	33,60 m <sup>2</sup>



# Gaumbergstraße 27 | Haus 1 und 2

Lageplan



# Objektbeschreibung

## **Stilvoll. Sonnig. Stadtnah: Willkommen im Haus 1 – Top A**

Dieses Haus vereint urbane Eleganz mit einem naturnahem Lebensstil und bietet eine optimale Balance aus perfekter Lage, Ruhe und Lebensqualität.

Die hochwertig geplante Doppelhaushälfte erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, großzügigen Außenbereichen und stilvoller Architektur ein Zuhause, das Komfort, Eleganz und Funktionalität harmonisch vereint.

### **Kellergeschoß – Funktion trifft Organisation**

Sie betreten Ihr neues Zuhause über den überdachten Eingang im Kellergeschoß oder gelangen direkt von der geräumigen Garage in den Vorraum.

Die Garage bietet mit 33,60 m<sup>2</sup> bequem Platz für Ihre Fahrzeuge, Fahrräder oder dient als zusätzliche Abstellfläche für Ihr Outdoor-Equipment.

Der Vorraum verbindet alle Nutzräume effizient:

Hauswirtschaftsraum ideal für Waschmaschine, Trockner & Co.

Abstellraum perfekt für Vorräte, Werk- oder Sportraum oder auch Ihre persönliche Wellnessoase

Technikraum

### **Erdgeschoß – Wohnen mit Weitblick**

Über eine Treppe gelangen Sie in den offenen Wohn-/Essbereich – das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterfronten bringen Tageslicht ins Innere und lassen den Raum mit den Außenbereichen verschmelzen.

Die offene Küche ist perfekt integriert und lädt zum Kochen und Beisammensein ein. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoß.

Highlight ist die große Terrasse - ideal für sonnige Stunden, Familienfeiern oder entspannte Abende. Der Garten ist ein Rückzugsort zum Durchatmen, Erholen und Genießen.

### **Obergeschoß – Privatsphäre garantiert**

Im Obergeschoß erwarten Sie drei ruhige Zimmer:

Master-Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

Zwei helle Kinderzimmer – auch ideal als Homeoffice oder Gästezimmer

Großzügiges Bad mit Badewanne, Dusche & Tageslicht

Zusätzlich: Separates WC

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!  
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap