

## **Luxuriöses Familienrefugium in Toplage: Premium Doppelhaus am Gaumberg**



Gaumbergterrassen Zufahrt

**Objektnummer: 7062/459**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4060 Leonding                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 111,99 m <sup>2</sup>          |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 162,17 m <sup>2</sup>          |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 195,65 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>                       | 94,83 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>                    | 1.106.000,00 €                 |

## Ihr Ansprechpartner

### Team Verkauf 1

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

T +43 (0)50338 6011

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

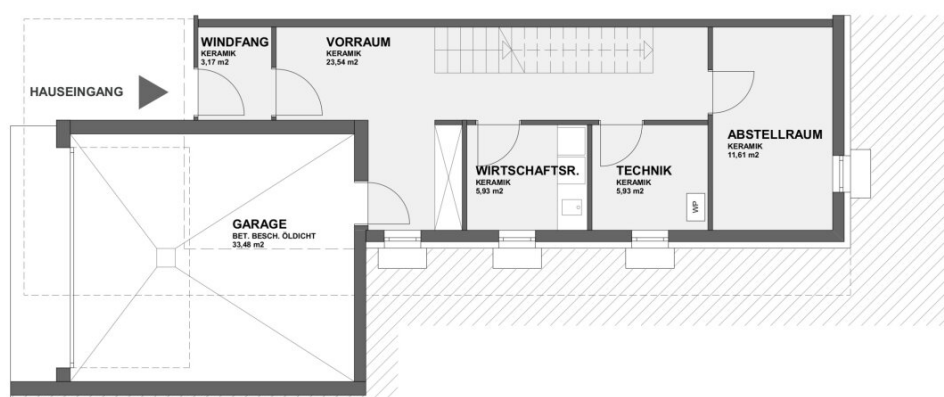




# Gaumbergstraße 27 | Haus 2 TOP A

## Kellergeschoß

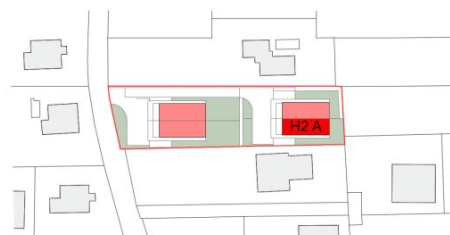
|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>WOHNUNGSTYP:</b>     | <b>HAUS 2 TOP A</b>  |
| KG:                     | 50,18 m <sup>2</sup> |
| EG:                     | 57,24 m <sup>2</sup> |
| OG:                     | 54,75 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE EG:            | 34,77 m <sup>2</sup> |
| BALKON OG:              | 9,67 m <sup>2</sup>  |
| GARTEN EG+ FREIFLÄCHEN: | 68,73 m <sup>2</sup> |
| GARTEN HG:              | 26,10 m <sup>2</sup> |
| AUSSENFLÄCHEN:          | 18,48 m <sup>2</sup> |
| GARAGE:                 | 33,48 m <sup>2</sup> |



# Gaumbergstraße 27 | Haus 2 TOP A

## Erdgeschoß

| WOHNUNGSTYP:            | HAUS 2 TOP A         |
|-------------------------|----------------------|
| KG:                     | 50,18 m <sup>2</sup> |
| EG:                     | 57,24 m <sup>2</sup> |
| OG:                     | 54,75 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE EG:            | 34,77 m <sup>2</sup> |
| BALKON OG:              | 9,67 m <sup>2</sup>  |
| GARTEN EG+ FREIFLÄCHEN: | 68,73 m <sup>2</sup> |
| GARTEN HG:              | 26,10 m <sup>2</sup> |
| AUSSENFLÄCHEN:          | 18,48 m <sup>2</sup> |
| GARAGE:                 | 33,48 m <sup>2</sup> |



# Gaumbergstraße 27 | Haus 2 TOP A

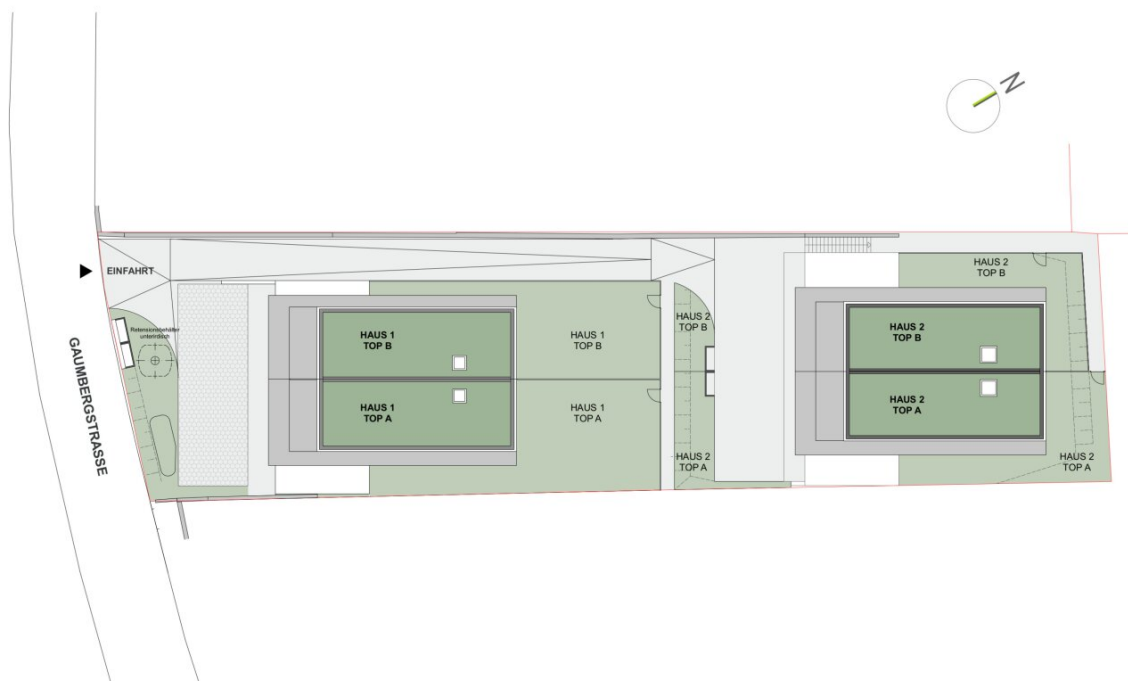
## Obergeschoß

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>WOHNUNGSTYP:</b>     | <b>HAUS 2 TOP A</b>  |
| KG:                     | 50,18 m <sup>2</sup> |
| EG:                     | 57,24 m <sup>2</sup> |
| OG:                     | 54,75 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE EG:            | 34,77 m <sup>2</sup> |
| BALKON OG:              | 9,67 m <sup>2</sup>  |
| GARTEN EG+ FREIFLÄCHEN: | 68,73 m <sup>2</sup> |
| GARTEN HG:              | 26,10 m <sup>2</sup> |
| AUSSENFLÄCHEN:          | 18,48 m <sup>2</sup> |
| GARAGE:                 | 33,48 m <sup>2</sup> |



# Gaumbergstraße 27 | Haus 1 und 2

## Lageplan



## Objektbeschreibung

Im Herzen von Leonding, im begehrten Stadtteil Gaumberg entstehen die Gaumberg Terrassen: Vier exklusive Wohn-Domizile in zwei modernen Doppelhäusern – geschaffen für Menschen, die urbanes Wohnen und naturnahe Lage gleichermaßen schätzen.

Die leichte Hanglage der Gaumberg Terrassen sorgt für lichtdurchflutete Wohnräume und einen herrlichen Ausblick aus jedem Geschöß.

Die klare, zeitlose Linienführung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Gaumberg Terrassen stehen für modernes Wohnen mit Substanz und klarer Formensprache.

Die Grundrisse der Wohnbereiche sind ebenso flexibel wie funktional: Offene Wohnküchen, große Fensterfronten und fließende Übergänge von Innen- und Außenraum, schaffen Platz für individuelle Lebensentwürfe. Ob als Familiennest, eleganter Rückzugsort für Paare, für Karriereorientierte mit Anspruch auf Qualität oder für Kapitalanleger/innen, die in nachhaltige Premium-Immobilien investieren wollen, die Gaumberg Terrassen bieten Raum für alle Lebensentwürfe. Hier entstehen nicht nur zwei Doppelhäuser, sondern echte Wohndomizile mit Charakter.

Die Highlights auf einen Blick:

- Großzügige Wohnflächen mit bis zu ca. 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Garage
- Privater Garten, sonnige Terrasse & Balkon
- Fließende Grundrisse, offene Wohnküche & lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung, Deckentemperierung & Wohnraumlüftung
- Echtholzparkett & edles Feinsteinzeug, Marken-Sanitärausstattung
- Energieeffiziente Bauweise, nachhaltige Haustechnik
- Vorbereitung für Photovoltaik & E-Mobilität

**Sichern Sie sich schon heute Ihren Platz an der Sonne!**

**Stilvoll. Sonnig. Stadtnah: Willkommen im Haus 2 – Top A**

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

Die hochwertig geplante Doppelhaushälfte erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit ca. 162 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 33,48 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