

Traumhafte Villa am Pöstlingberg mit unverbaubarem Stadtblick!



Objektnummer: 7834/226

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Pöstlingberg
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	356,82 m²
Nutzfläche:	422,82 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz



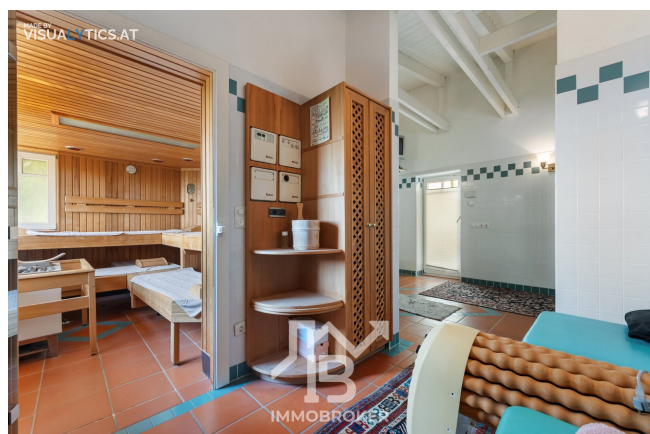






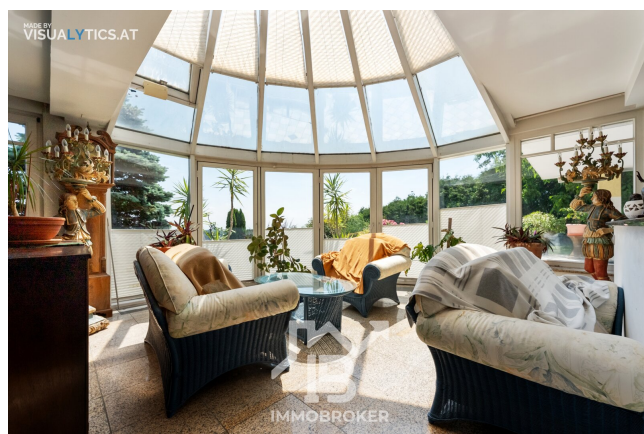




























Objektbeschreibung

Luxuriöse Villa am Pöstlingberg – Exklusives Wohnen mit Panoramablick

Diese eindrucksvolle Villa am Pöstlingberg vereint exklusiven Wohnkomfort mit einer der begehrtesten Lagen oberhalb von Linz.

Auf großzügiger **Wohnfläche ca. 356 m²** (Gesamtnutzfläche ca. **430 m²**) erwartet Sie eine perfekt durchdachte Raumaufteilung mit **fünf lichtdurchfluteten Zimmern**, die viel Platz für individuelle Wohnkonzepte bieten. Die Immobilie beeindruckt durch ihre **zeitlose Architektur, hochwertigste Materialien** und ein Wohnambiente, das Stil, Ruhe und Privatsphäre harmonisch verbindet.

Ein wahres Juwel ist der **uneinsichtige, liebevoll gestaltete Garten**, der mit dem großzügigen **Pool** und mehreren Terrassen eine echte Wohlfühloase schafft. Ob **Sonnenbaden auf der Südterrasse**, Frühstück auf der schattigen Loggia oder ein abendlicher Drink mit Blick auf die untergehende Sonne – hier genießen Sie **ganztägig Sonne und Ruhe** mit einem **unverbaubaren Blick über Linz bis in die Alpen**.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit eleganten **Granitböden** und **vergoldeten Details** schafft eine einladende Atmosphäre und ist ideal für stilvolles Beisammensein. Vom großzügigen **Wohnzimmer**, dem **Schlafzimmer** sowie dem **Wellnessbereich mit Sauna** genießen Sie den spektakulären Stadtblick.

Vier elegante Bäder sowie **vier WCs** bieten höchsten Komfort für Sie und Ihre Gäste. Die **Fußbodenheizung** sorgt in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme, während die **hochwertige Ausstattung** (u. a. Marmor, Naturstein, vergoldete Details) pflegeleicht und langlebig zugleich ist.

Die Immobilie bietet darüber hinaus ein großzügiges **Garagenangebot mit Platz für 3 Fahrzeuge**, ein **Carport** sowie rund **sechs weitere Stellplätze**.

Highlights auf einen Blick:

- unverbaubarer **Panoramablick über Linz bis in die Alpen**

- großzügiger **Wellnessbereich mit Stadtblick**
- **Schlafzimmer mit Blick über Linz**
- offener, lichtdurchfluteter **Wohnbereich**
- Ausstattung mit **hochwertigsten Materialien** (Granit, Marmor, vergoldete Handläufe etc.)
- großer **Pool** im uneinsehbaren Garten
- weitläufige, **überdachte Terrasse**
- **absolute Ruhelage** am Pöstlingberg
- **3 Garagenplätze**, 1 Carport, ca. 6 Frestellplätze
- **weiteres Ausbaupotential** vorhanden

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap