

**BAUBEGINN BEREITS ERFOLGT !!! Exklusive
Erstbezug-Garten-Wohnung in Linz mit Haus-Charakter,
Wambachsiedlung - mit Garten zum Wohlfühlen!**



Objektnummer: 347

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Küffelstraße 26
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,50 m ²
Gesamtfläche:	96,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

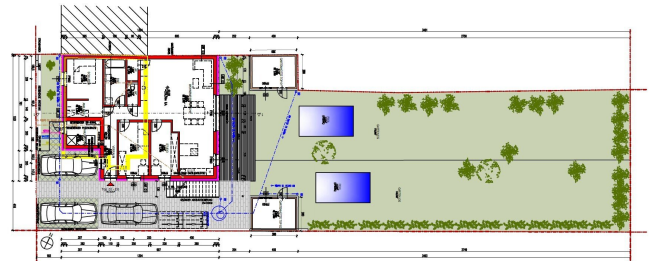
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

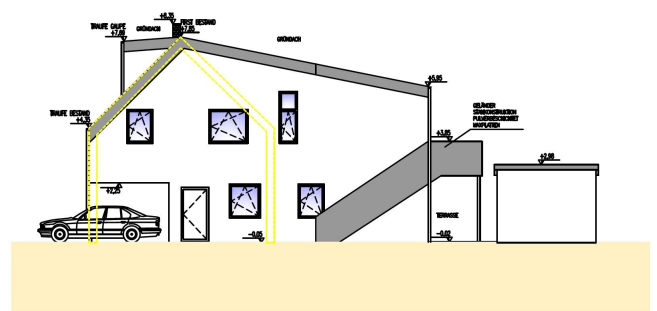
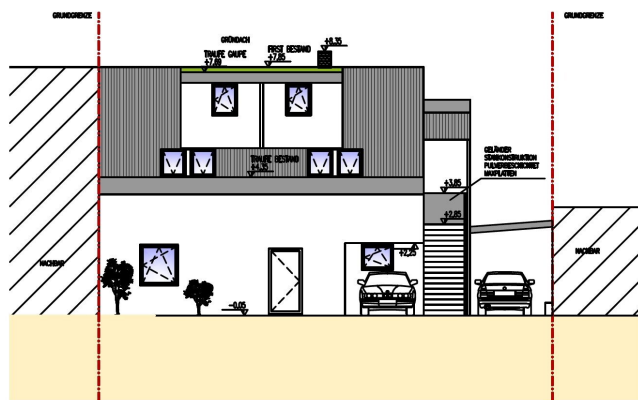
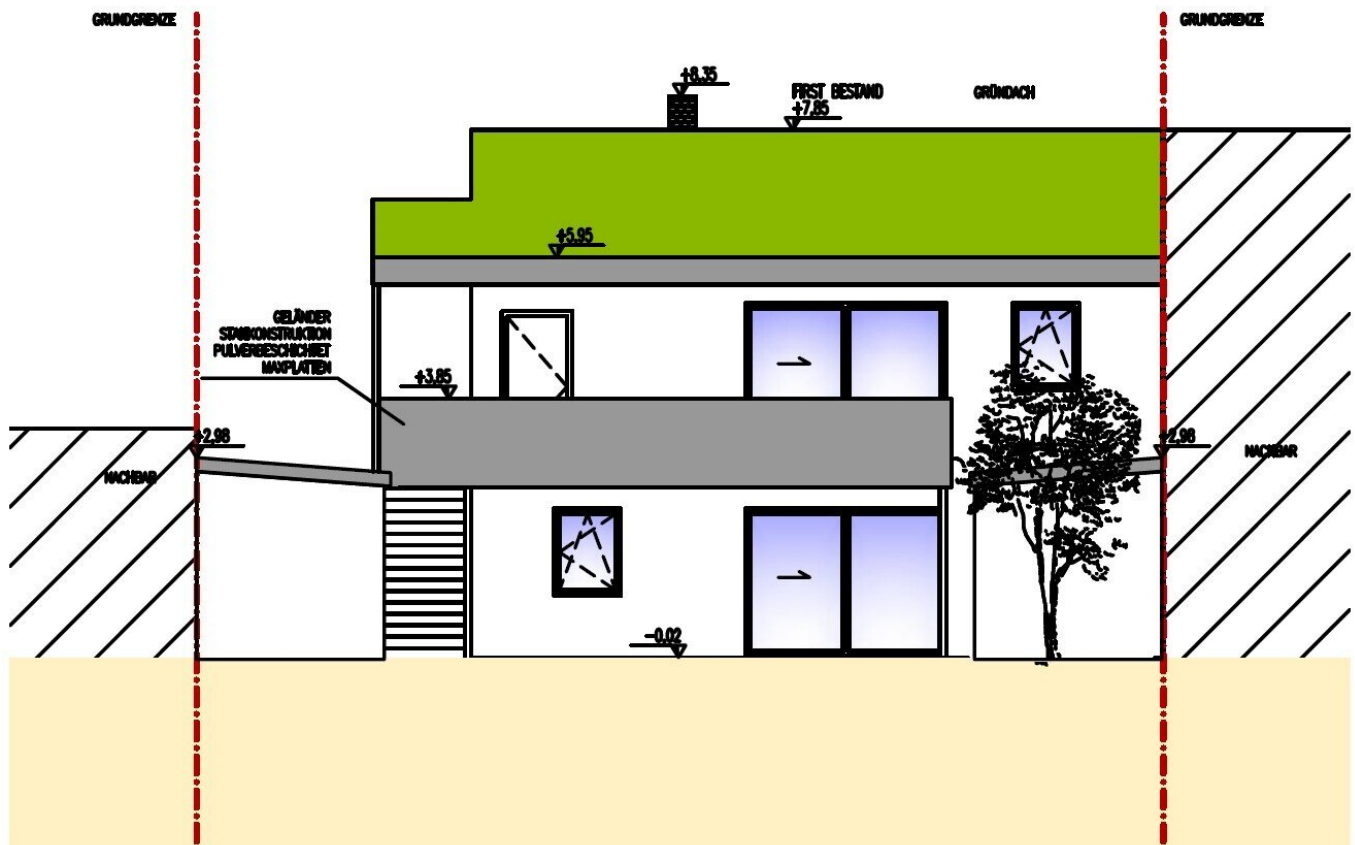
Ihr Ansprechpartner



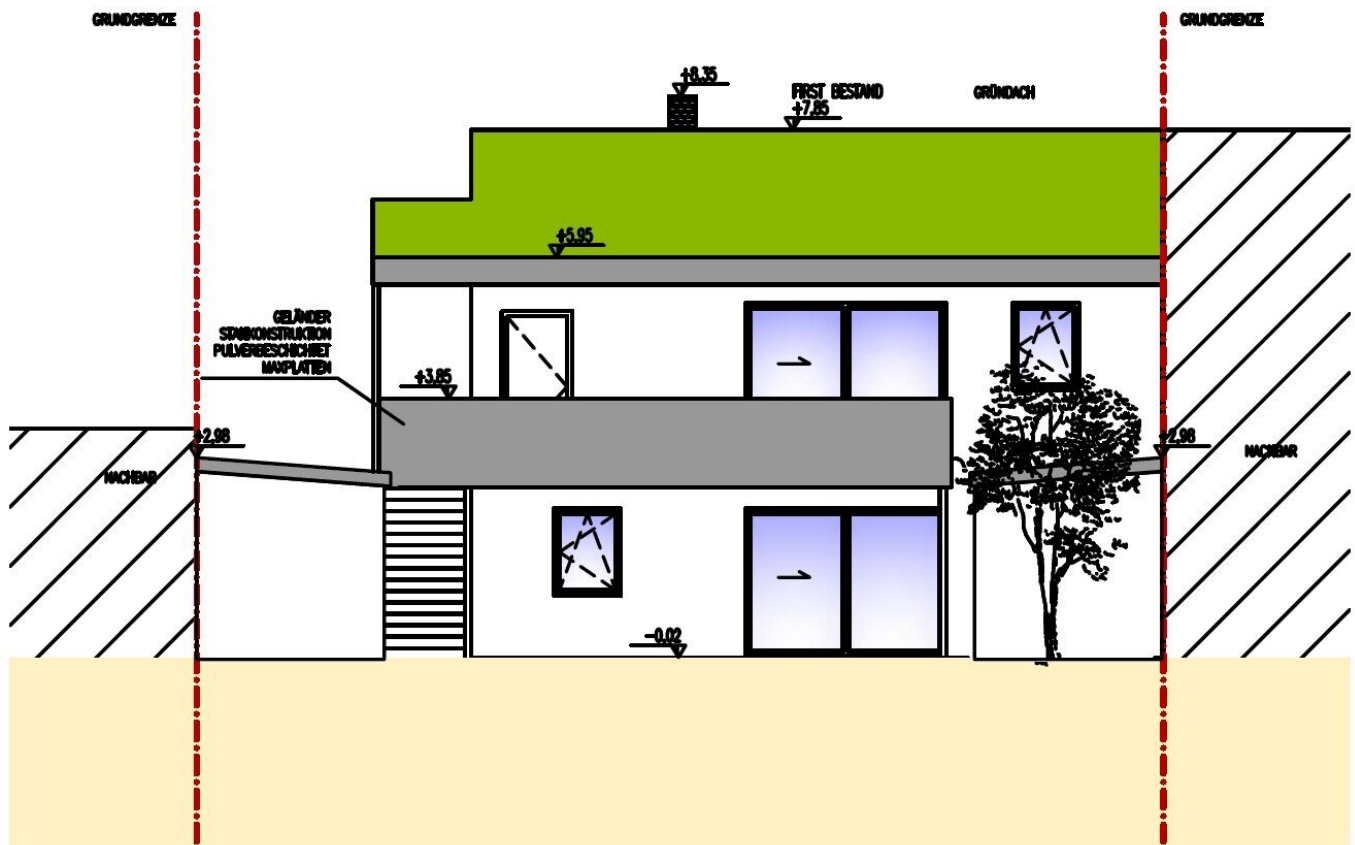
Mag. Michael Schwarzl

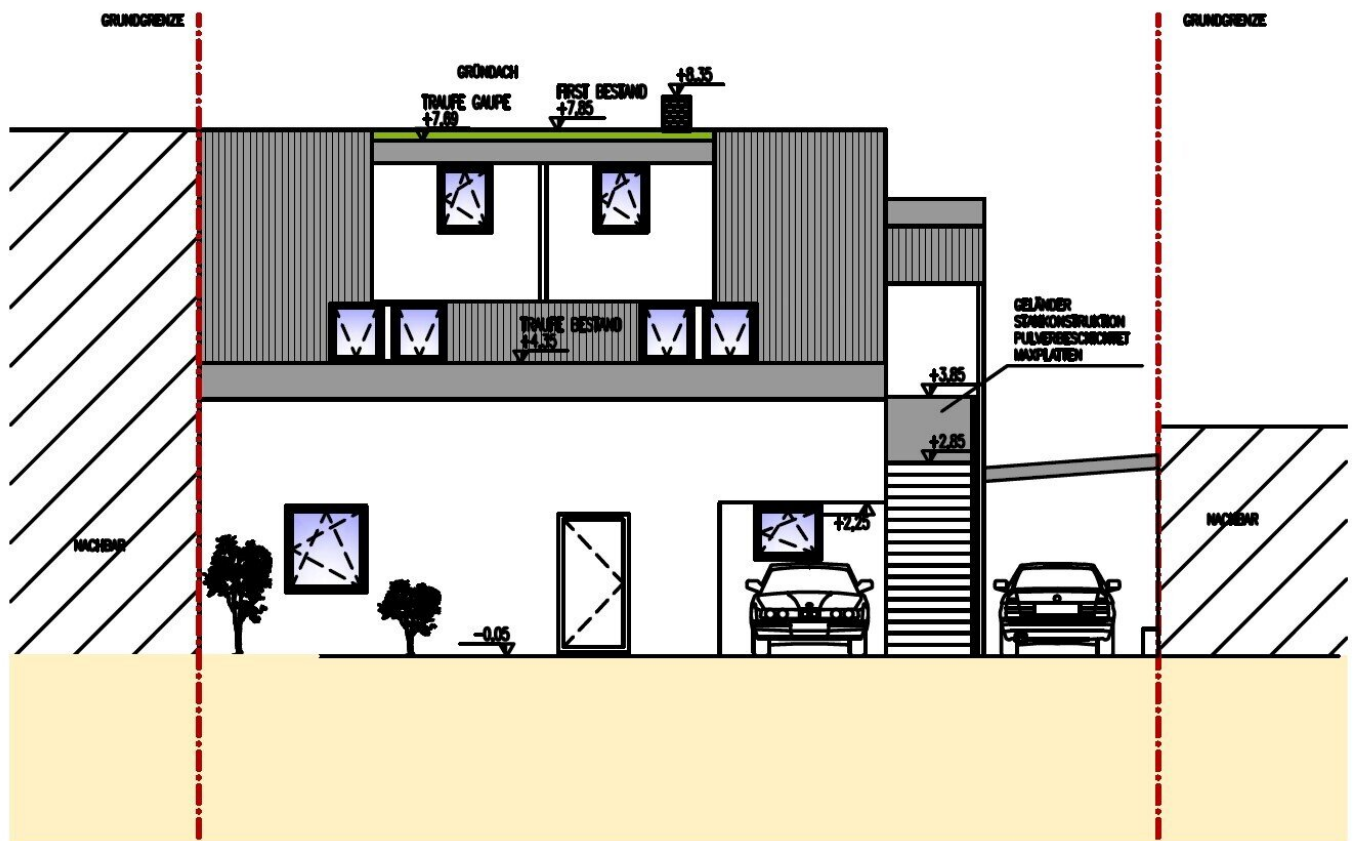
IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH

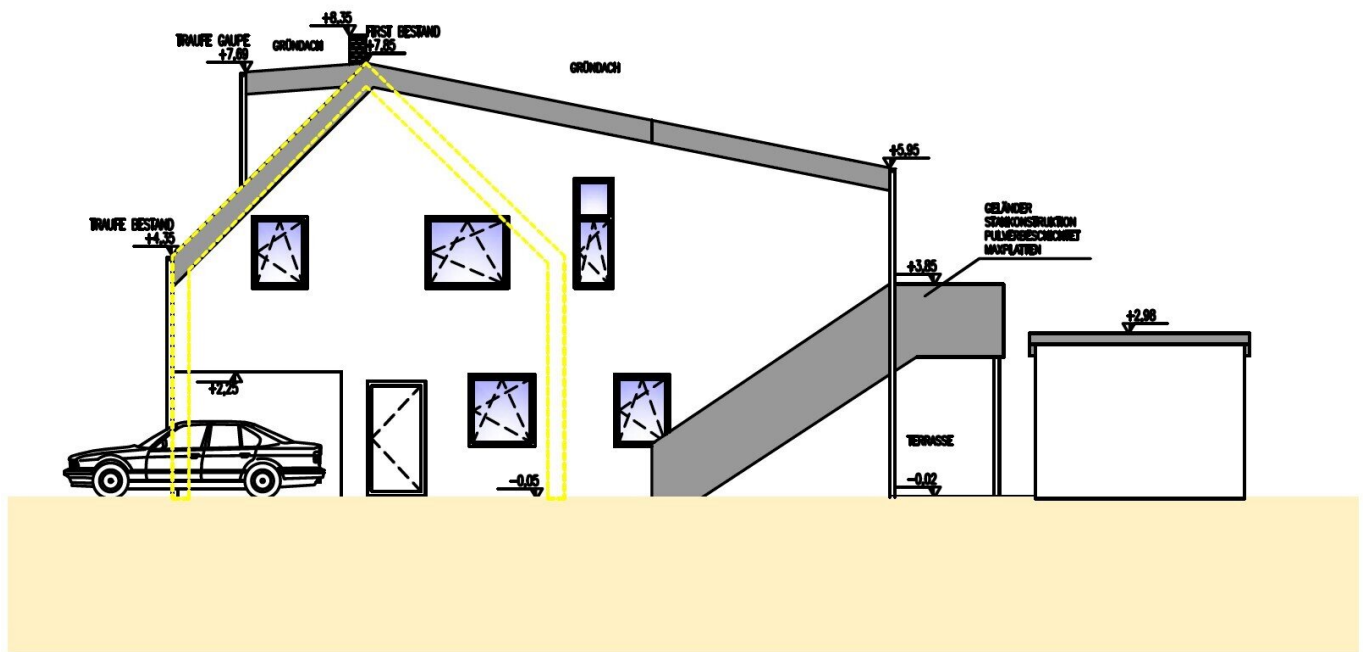


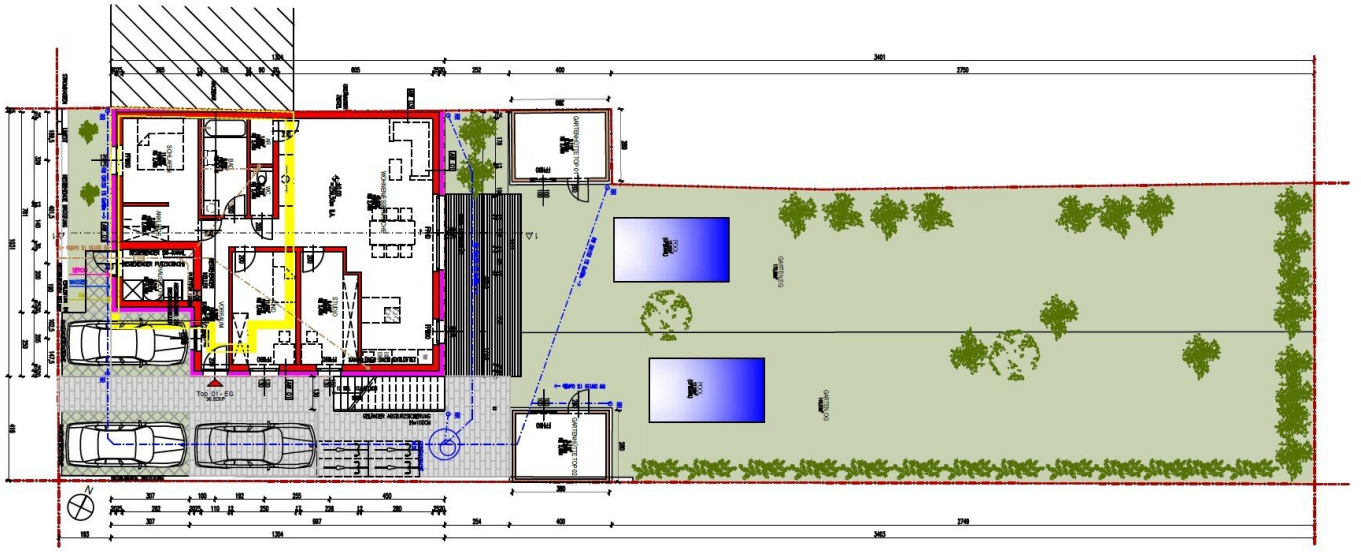


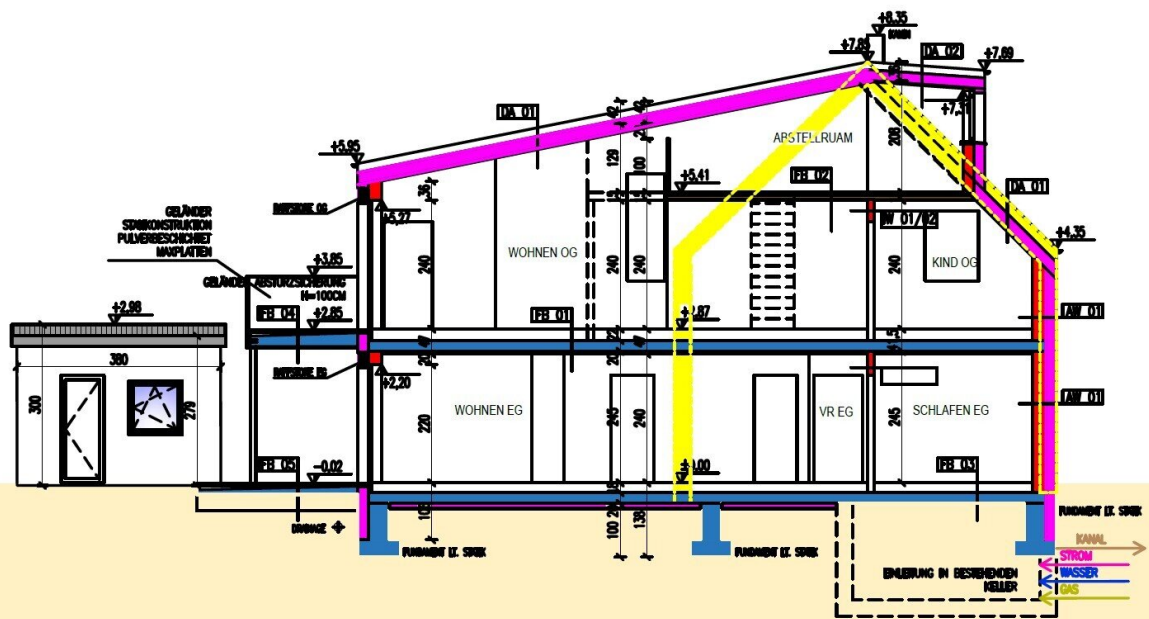


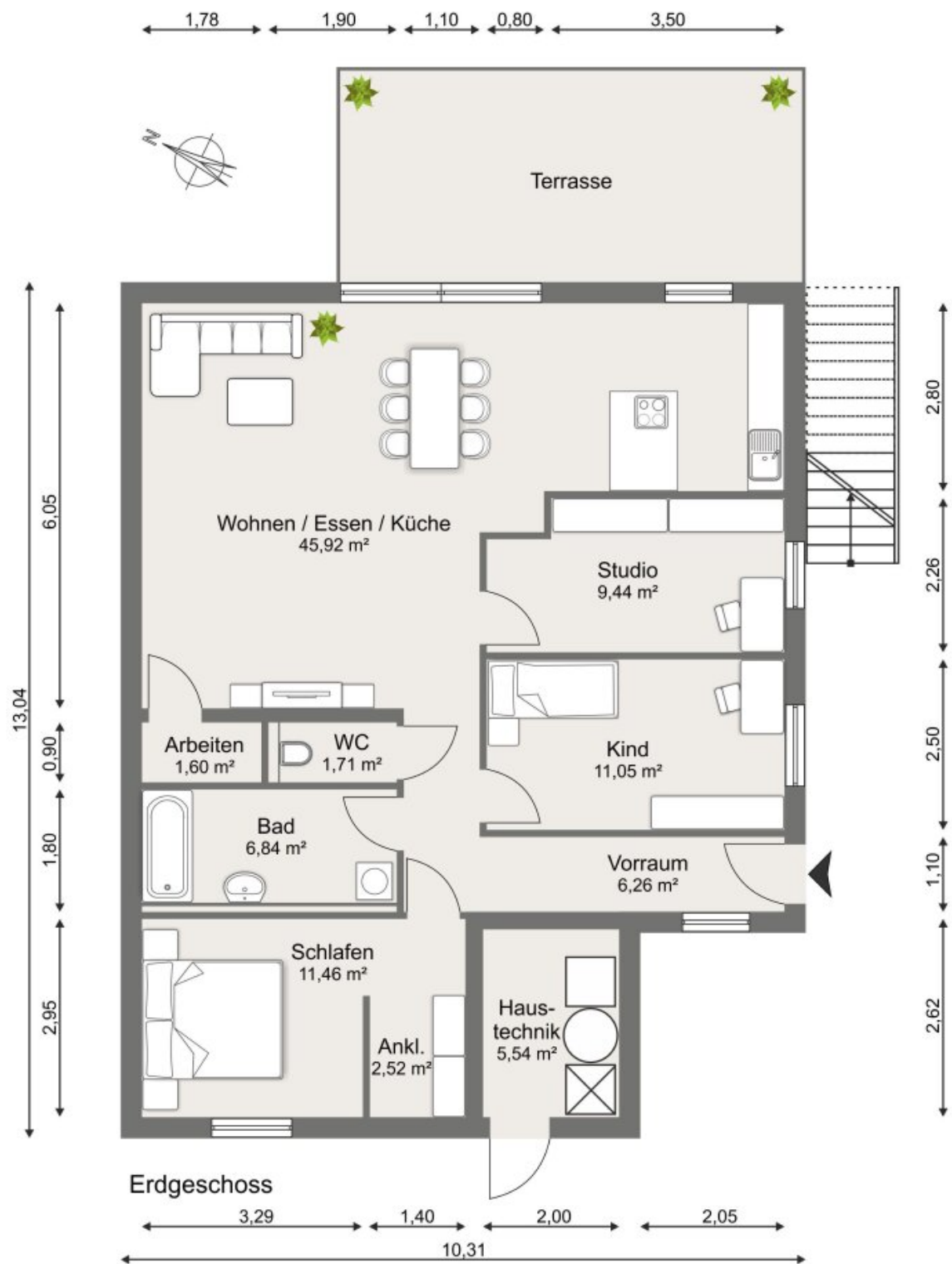
























Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit Hauscharakter – Küffelstraße 26, 4030 Linz

Zwischen Stadt und Natur entsteht in der Küffelstraße 26 ein Zuhause, das Leichtigkeit und Geborgenheit vereint. Eine Gartenwohnung mit über 96 m², die mehr ist als Wohnraum – ein Rückzugsort mit Hauscharakter.

Lage mit Balance

Grün, ruhig, verbunden: Die Küffelstraße steht für Wohnen in bester Lage. Straßenbahn und Bus sind nur wenige Schritte entfernt, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke, Ärzte, Kindergarten und Schule. Alles, was das tägliche Leben braucht – und zugleich die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels.

Architektur mit Atmosphäre

Große Fensterflächen öffnen die Räume ins Freie, lassen Licht und Natur herein. Der Wohn- und Essbereich verbindet sich fließend mit Garten und Terrasse – hier beginnt der Tag mit Kaffee im Grünen und klingt aus mit Freunden am Grill oder einem Sprung in den optionalen Pool.

Das Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite bietet private Rückzugsqualität, zwei weitere Zimmer schaffen Raum für Kinder, Gäste oder Homeoffice. Jeder Bereich ist klar strukturiert und dennoch flexibel nutzbar.

Highlights

- 96,5 m² Wohnfläche
- Garten, Terrasse & Gartenhütte
- Optionaler Pool (12 m²)
- Parkplatz inklusive
- Fertigstellung Frühjahr 2026 (Baubeginn erfolgt)

Ein Ort, der Ruhe schenkt.

Eine Architektur, die Leichtigkeit vermittelt.

Ein Zuhause, das bleibt.

Im Preis ab 450.000,-- ist eine Gartenfläche von ca. 70m² mit Terrasse und Gartenhaus bereits inklusive. Eine größere Gartenfläche ist derzeit mit Aufpreis noch möglich bis ca. 250 m².

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <600m

Apotheke <625m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <3.475m

Kinder & Schulen

Kindergarten <425m

Schule <525m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.425m

Nahversorgung

Supermarkt <475m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <3.425m

Sonstige

Bank <575m

Geldautomat <1.675m

Post <1.900m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <2.075m

Autobahnanschluss <2.100m

Flughafen <6.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap