# NEUER PREIS - GRÖSSERER GARTEN !!! Exklusive Erstbezug-Doppelhaushälfte in Linz, Wambachsiedlung - Wohlfühl-Oase!



Visualisierung mit KI

## Objektnummer: 346

## Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Küffelstraße 26 |
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4030 Linz |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 159,34 m² |
| **Gesamtfläche:** | 159,34 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 275,00 m² |
| **Keller:** | 9,11 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 45,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,90 |
| **Kaufpreis:** | 679.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

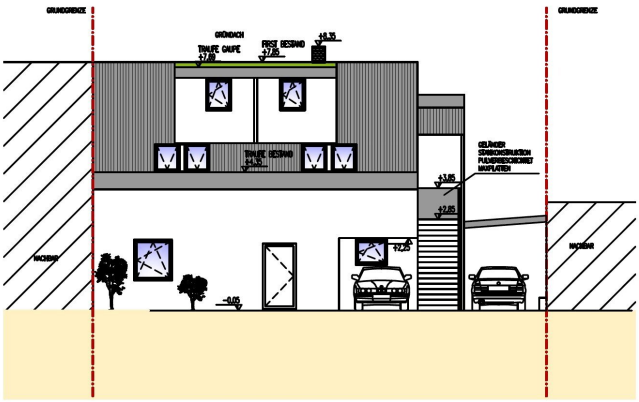
## Ihr Ansprechpartner

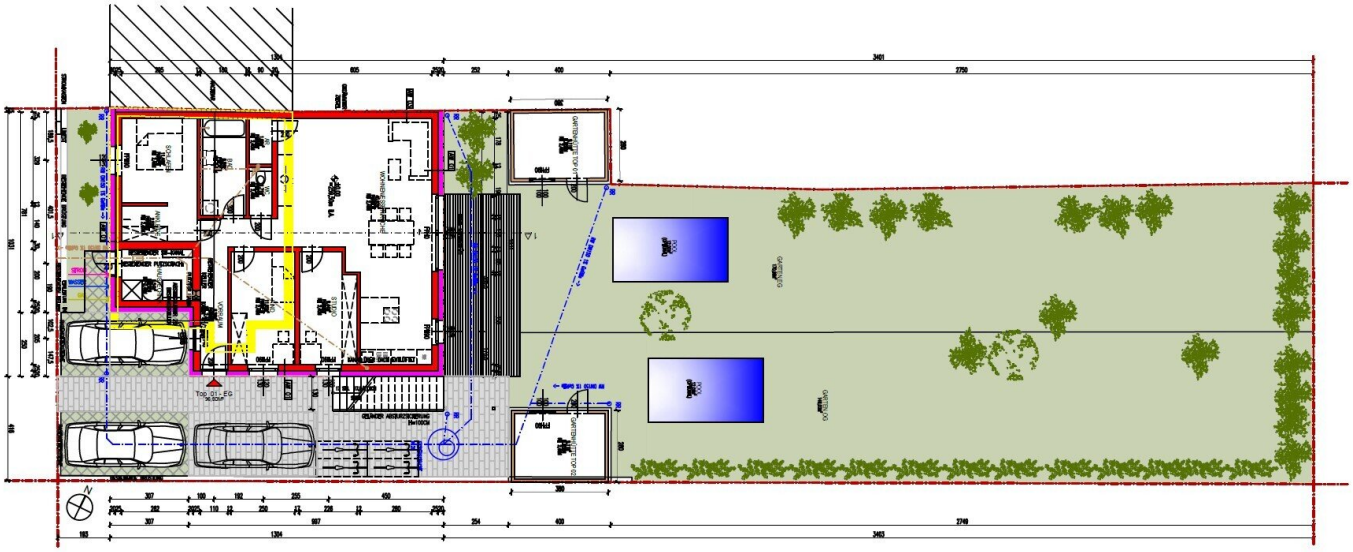


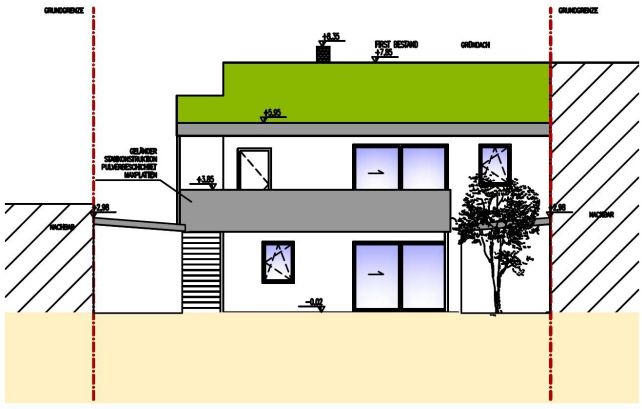
**Mag. Michael Schwarzl**

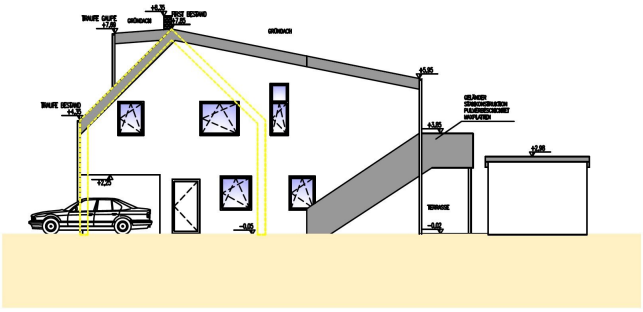


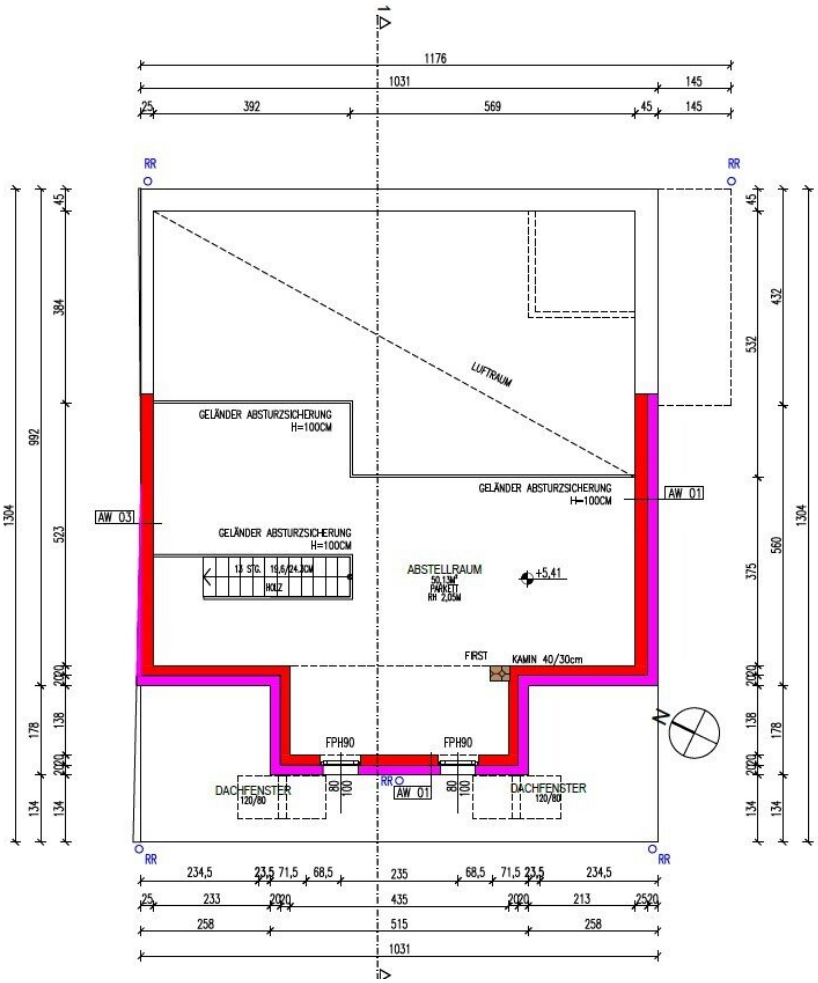


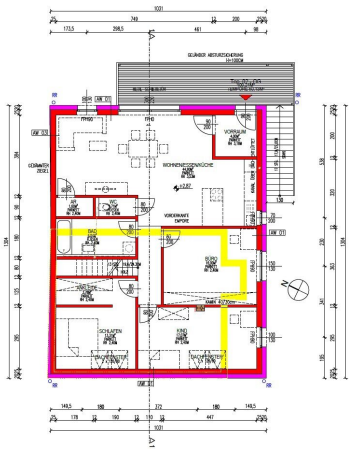

GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GIEBELWAND
FIRST BESTAND
+10.35
+7.85
TRAUFE GAUPE
+7.85
TRAUFE BESTAND
+4.55
+3.85
+2.85
+2.25
-0.05
NACHBAR
NACHBAR

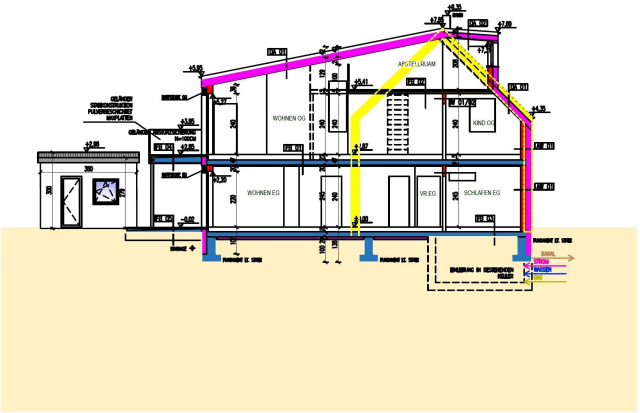


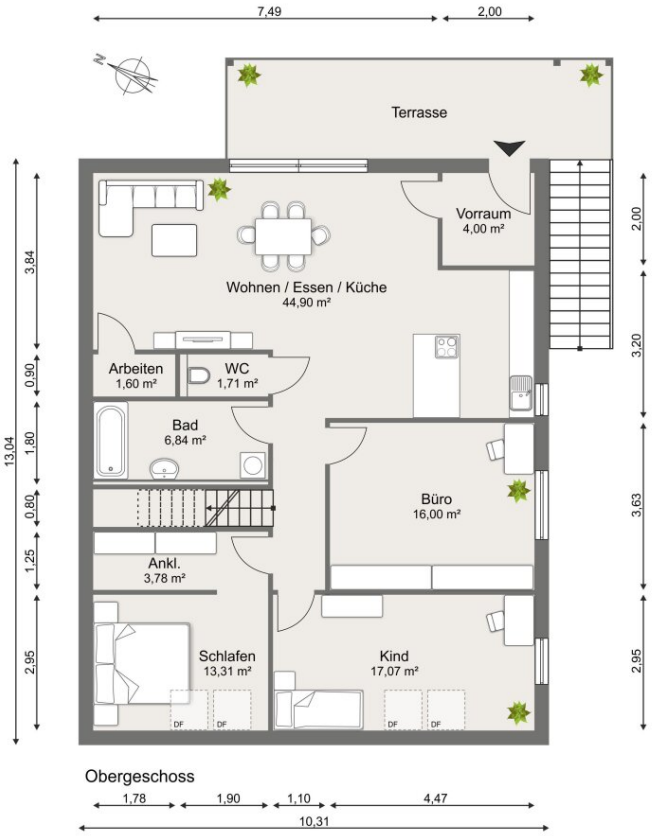

GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
FIRST BESTAND
GRÜNDACH
GELÄNDER SENKRECHTSICHT PULVERBESCHICHTET MATTLACKIERT
+3.95
+3.95
-0.02
-2.95
-2.95
MACHBAR
MACHBAR


TRAUFE GEPLANT
GRÜNDACH
TRAUFE BESTAND
FIRST BESTAND
GRÜNDACH
+8.35
+8.35
+6.95
+3.95
GELÄNDER SENKRECHTSICHT PULVERBESCHICHTET MATTLACKIERT
+2.95
TERRASSE
-0.02

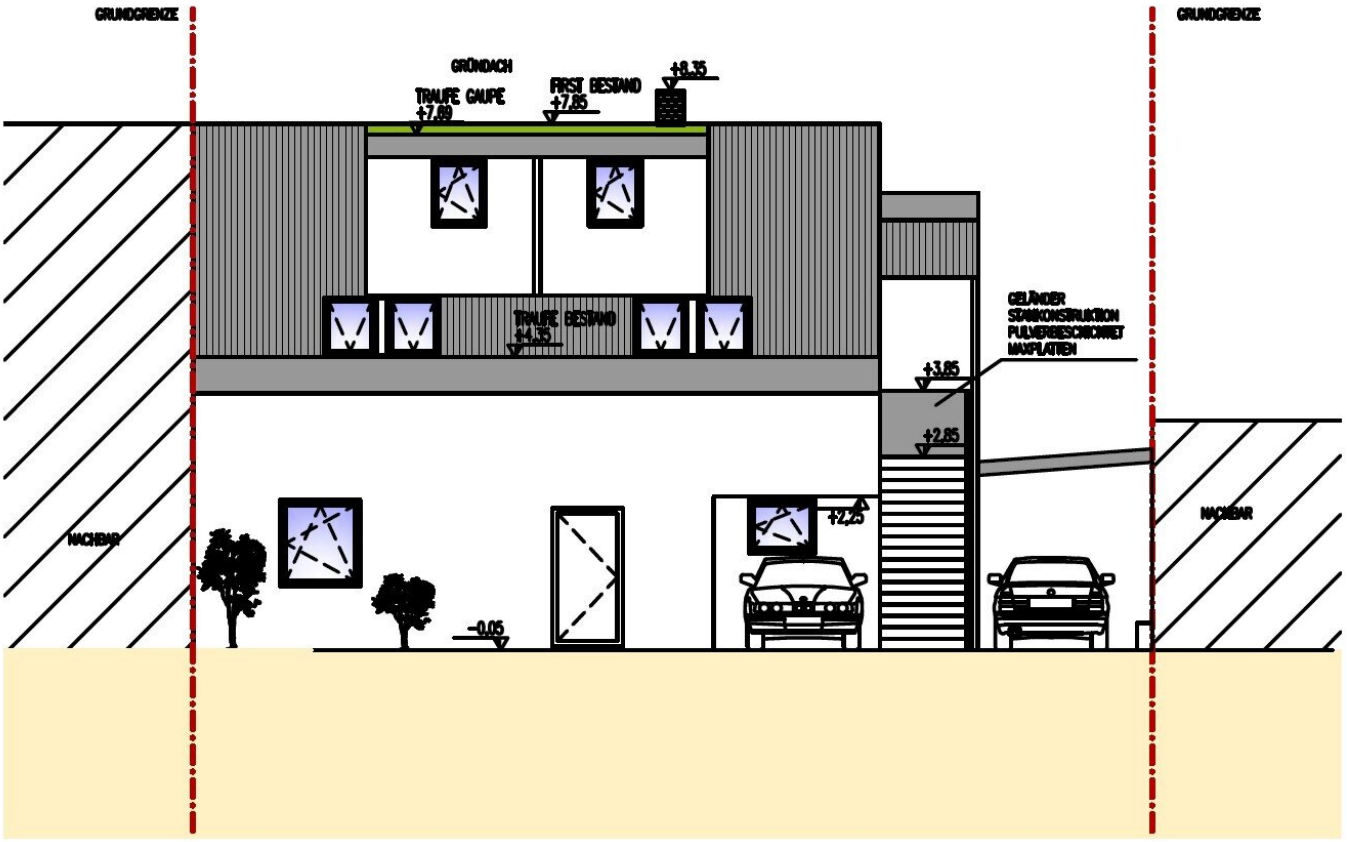

1176
1031
145
25
392
569
45
145
RR
LUFTRAUM
GELÄNDER ABSTURZSICHERUNG
H=100CM
AW 01
AW 03
13 STG. 19,6/24,3CM
HOLZ
ABSTELLRAUM
50,13M²
PARKETT
RH 2,05M
+5,41
FIRST
KAMIN 40/30cm
FPH90
FPH90
DACHFENSTER
120/80
DACHFENSTER
120/80
80
100
80
100
1304
992
523
384
45
432
532
560
375
178
138
2020
234,5
23,5
71,5
68,5
235
68,5
71,5
23,5
234,5
25
233
2020
435
2020
213
2520
258
515
258
1031

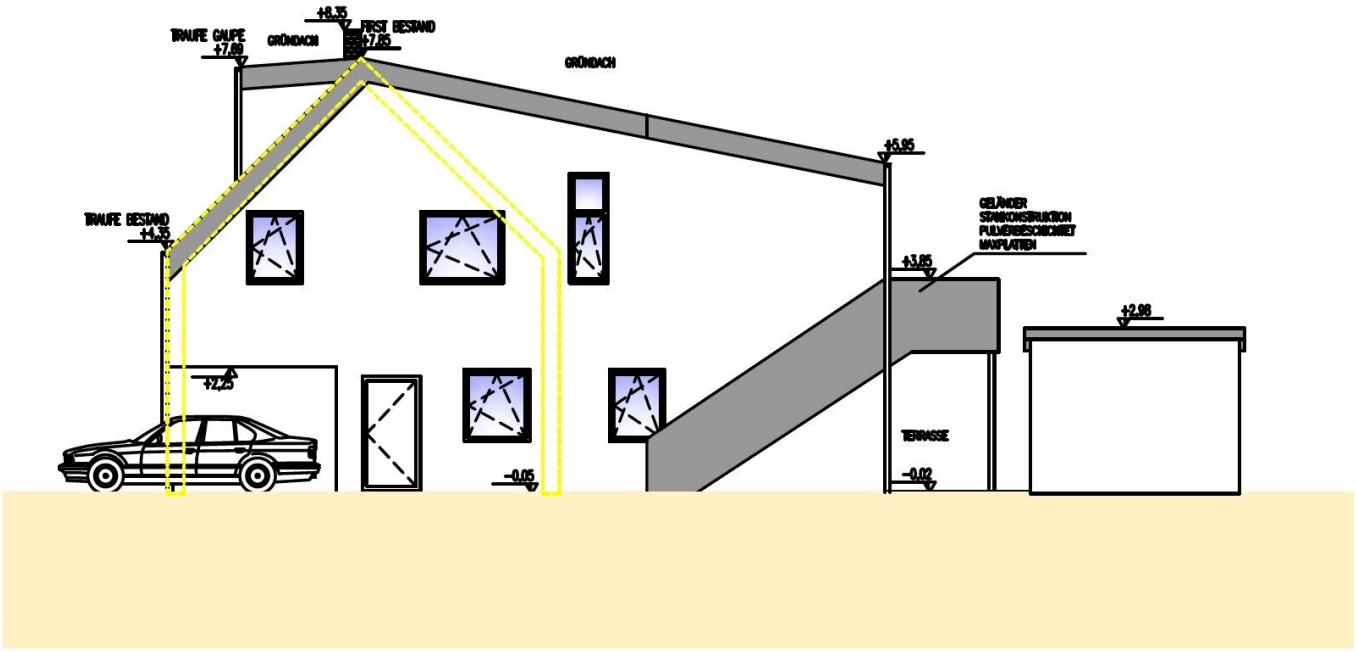


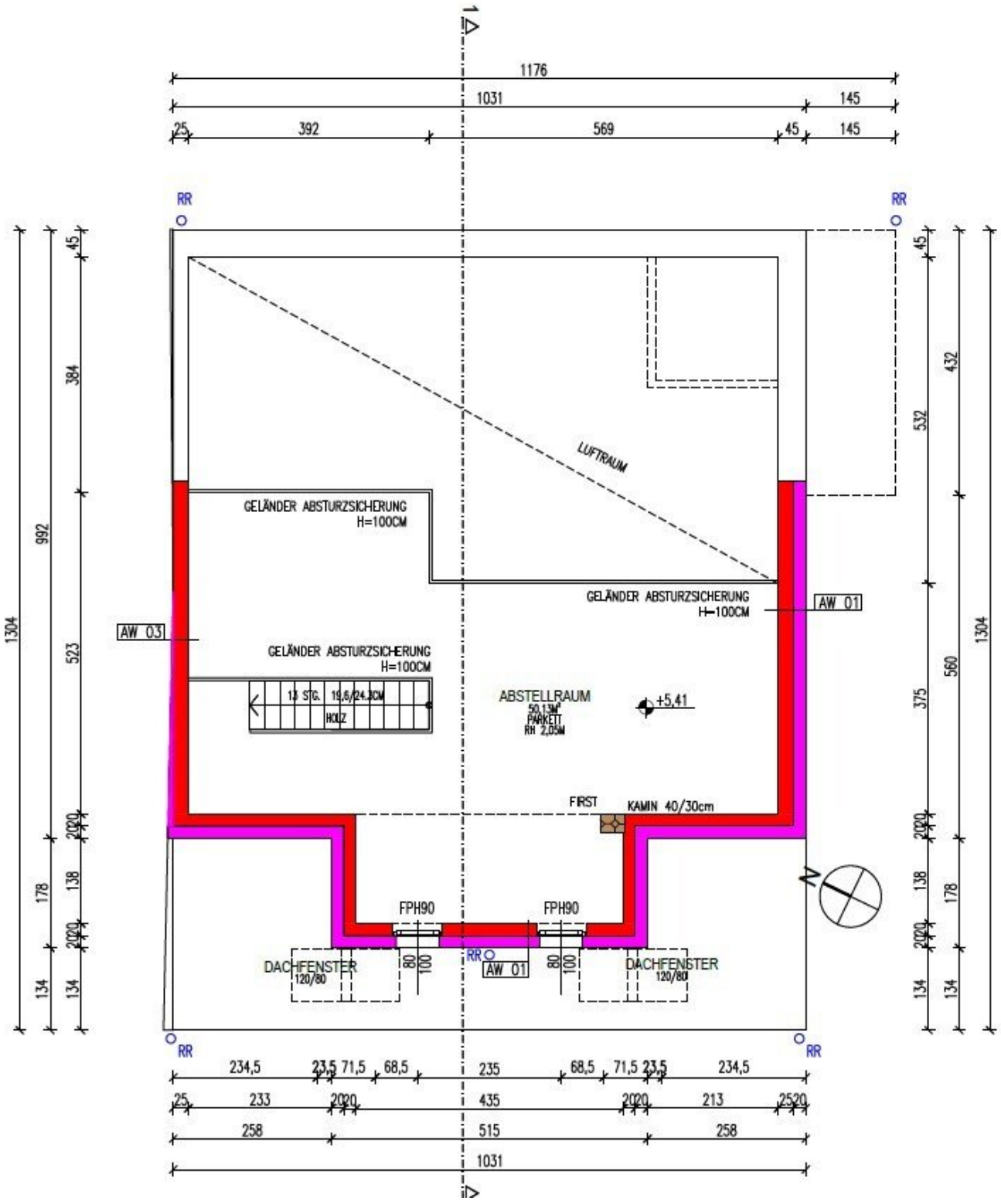


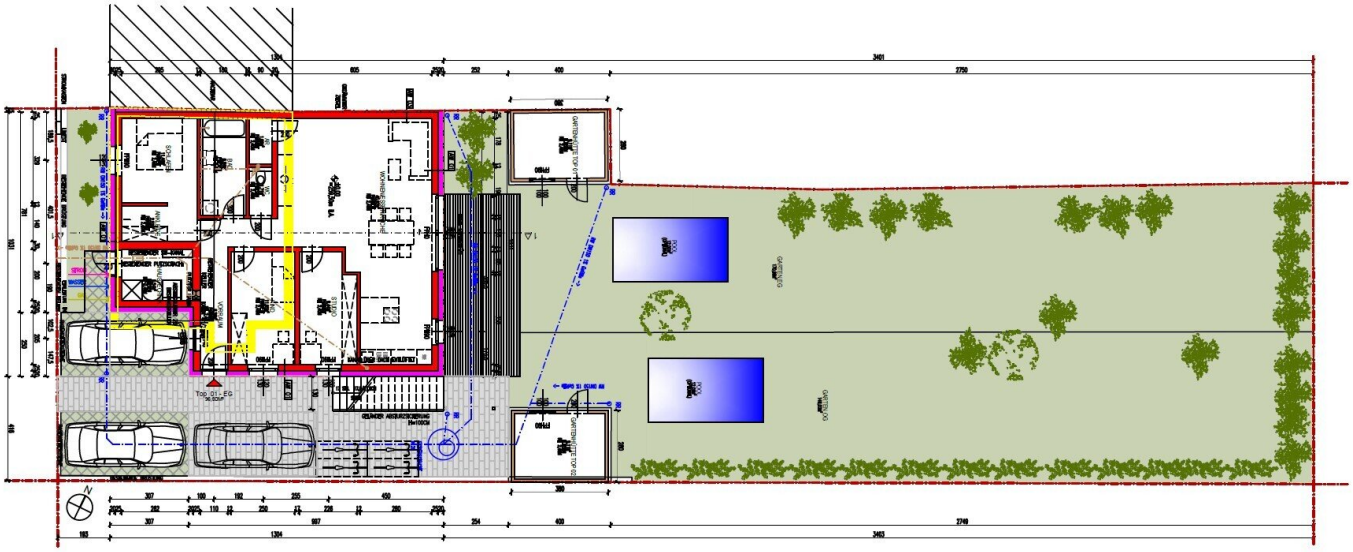

7,49
2,00
Terrasse
Vorraum
4,00 m²
Wohnen / Essen / Küche
44,90 m²
Arbeiten
1,60 m²
WC
1,71 m²
Bad
6,84 m²
Büro
16,00 m²
Ankl.
3,78 m²
Schlafen
13,31 m²
Kind
17,07 m²
DF
DF
DF
DF
13,04
3,84
0,90
1,80
0,80
1,25
2,95
2,00
3,20
3,63
2,95
Obergeschoss
1,78
1,90
1,10
4,47
10,31

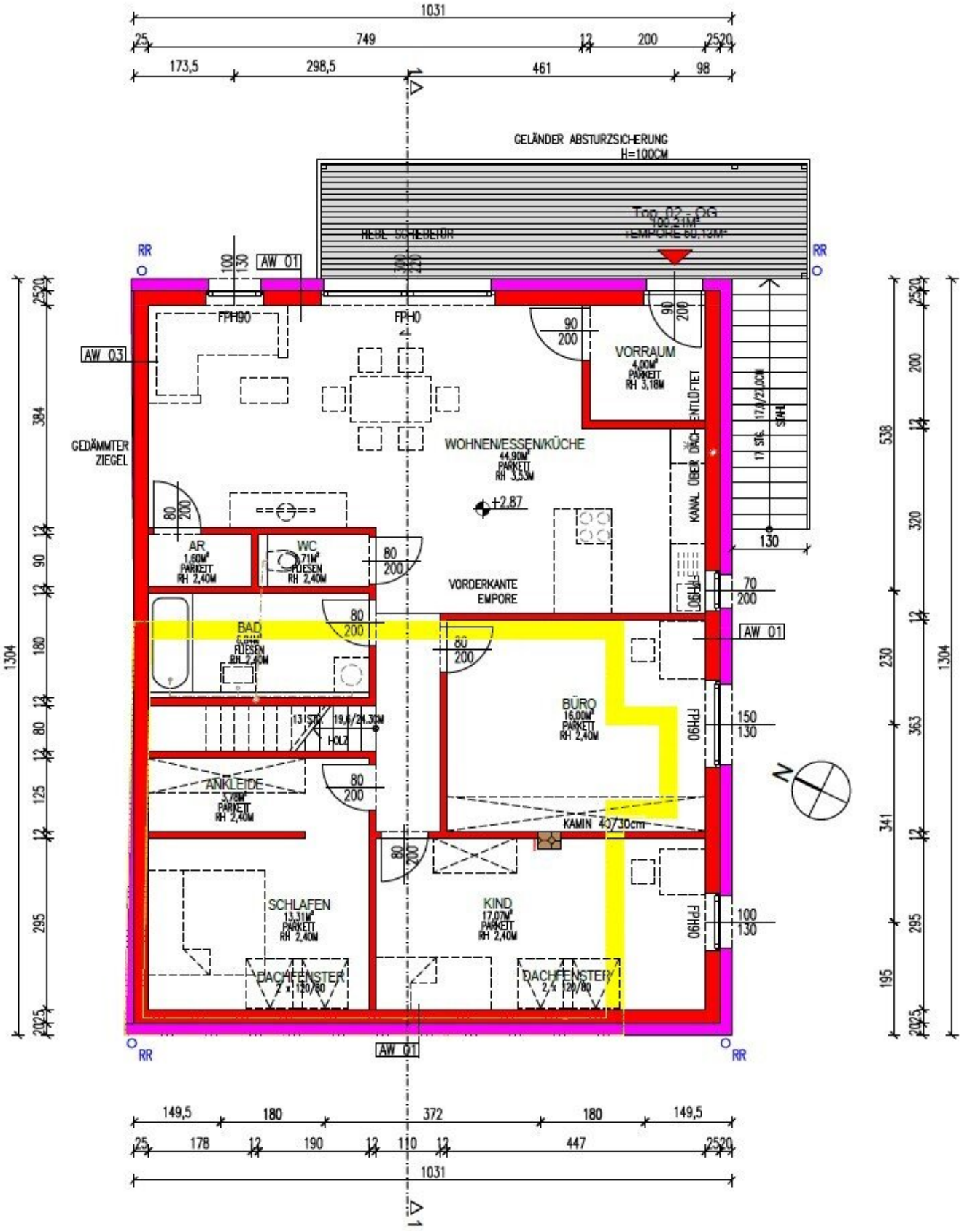

GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
+8.35
FIRST BESTAND
+7.85
GRÜNDACH
+5.95
GELÄNDER
STAHLKONSTRUKTION
PULVERBESCHICHTET
MAXPLATTEN
+3.85
+2.98
+2.98
NACHBAR
NACHBAR
-0.02

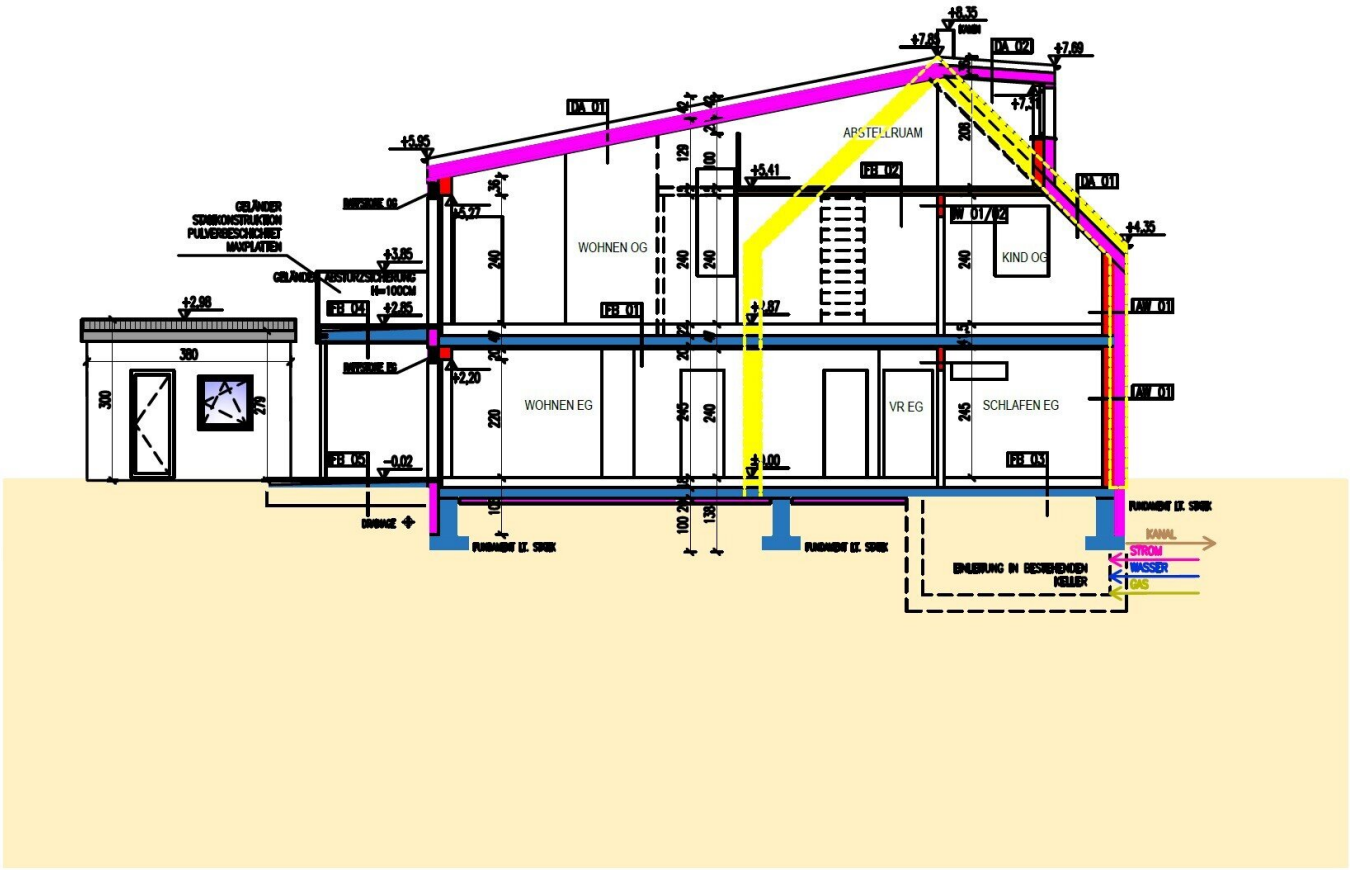

GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRÜNDACH
TRAUFE GAUPE
+7.89
FIRST BESTAND
+7.85
+8.35
TRAUFE BESTAND
+4.55
GELÄNDER
STAHLKONSTRUKTION
PULVERBESCHICHTET
MAXPLATTEN
+3.85
+2.85
+2.25
NACHBAR
NACHBAR
-0.05

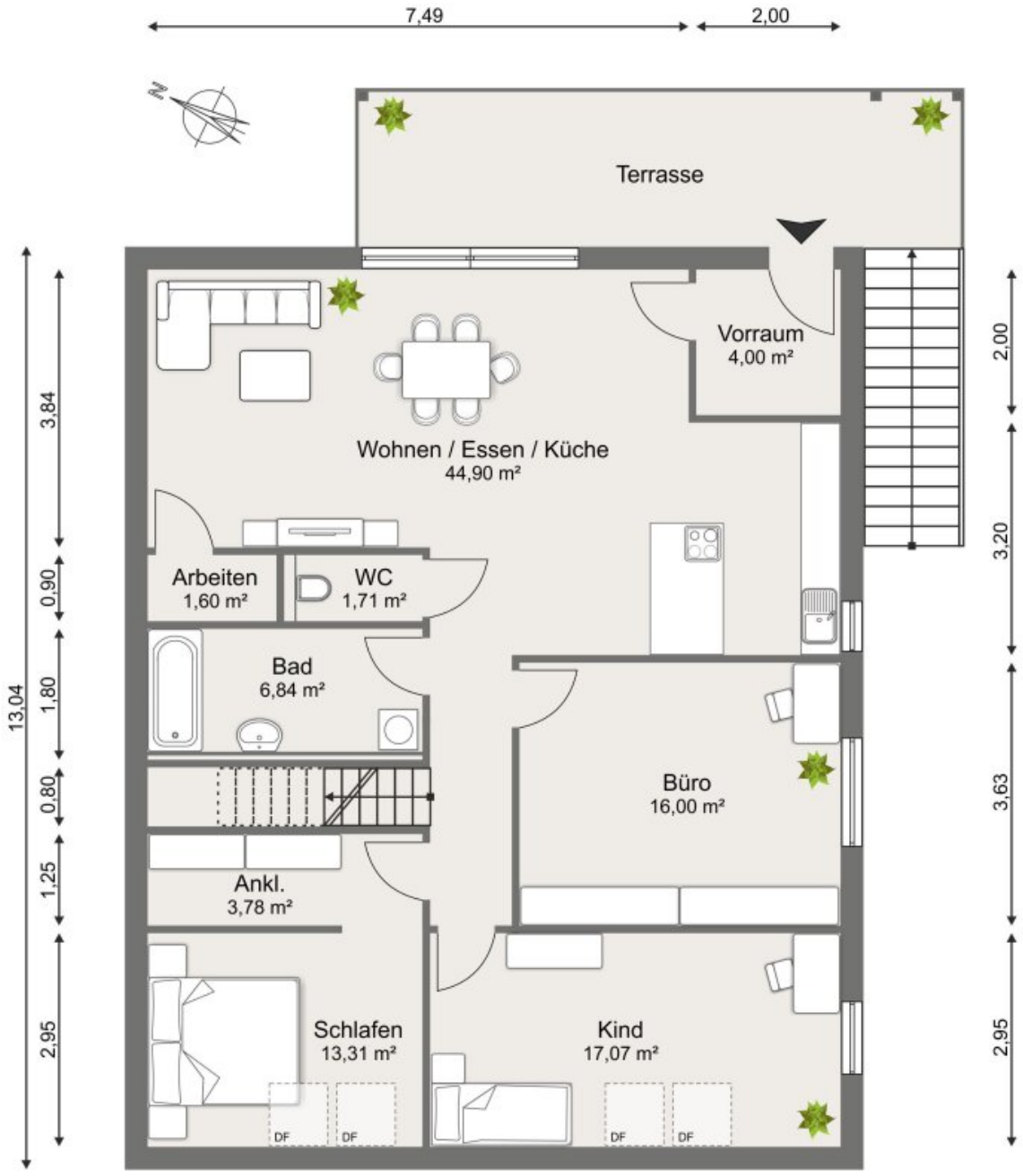

+8.35
FIRST BESTAND
+7.85
TRAUFE GAUPE
+7.09
GRÜNDACH
GRÜNDACH
+5.95
TRAUFE BESTAND
+4.35
GELÄNDER
STAHLKONSTRUKTION
PULVERBESCHICHTET
MATT/LATIEN
+3.85
+2.98
+2.25
TERRASSE
-0.05
-0.02


1176
1031
145
25
392
569
45
145
RR
RR
LUFTRAUM
GELÄNDER ABSTURZSICHERUNG
H=100CM
GELÄNDER ABSTURZSICHERUNG
H=100CM
AW 01
AW 03
GELÄNDER ABSTURZSICHERUNG
H=100CM
13 STG. 19,6/24,3CM
HOLZ
ABSTELLRAUM
50,13M²
PARKETT
RH 2,05M
+5,41
FIRST
KAMIN 40/30cm
FPH90
FPH90
DACHFENSTER
120/80
DACHFENSTER
120/80
AW 01
RR
RR
RR
80
100
80
100
N
1304
992
523
384
45
2020
178
138
2020
134
134
1304
560
375
532
432
45
2020
178
138
2020
134
134
234,5
23,5
71,5
68,5
235
68,5
71,5
23,5
234,5
25
233
2020
435
2020
213
2520
258
515
258
1031

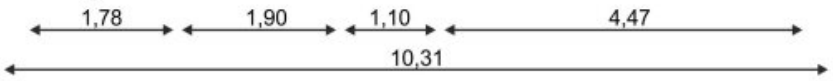



GELÄNDER ABSTURZSICHERUNG
H=100CM
Top 02 - OG
HEBE SCHIEBETÜR
EMPORE 60,13M²
RR
AW 01
AW 03
FPH90
FPH0
VORRAUM
4,00M²
PARKETT
RH 3,18M
ENTLÜFTET
WOHNEN/ESSEN/KÜCHE
44,90M²
PARKETT
RH 3,53M
KANAL ÜBER DACH
17 STG. 17,6/21,0CM
STAHL
GEDÄMMTER ZIEGEL
+2,87
AR
1,60M²
PARKETT
RH 2,40M
WC
1,71M²
FLIESEN
RH 2,40M
VORDERKANTE EMPORE
BAD
FLIESEN
RH 2,40M
BÜRO
16,00M²
PARKETT
RH 2,40M
13 STG. 19,6/24,3CM
HOLZ
ANKLEIDE
3,78M²
PARKETT
RH 2,40M
KAMIN 40/30cm
SCHLAFEN
13,31M²
PARKETT
RH 2,40M
KIND
17,07M²
PARKETT
RH 2,40M
DACHFENSTER
2 x 130/80
DACHFENSTER
2 x 120/80
N
1031
749
298,5
461
173,5
98
25
12
200
2520
1304
384
90
180
80
125
295
2025
538
320
230
363
341
195
149,5
180
372
178
190
110
447


+9,35
+7,85
DA_02
+7,89
DA_01
ARSTELLRUAM
+5,95
+5,41
FB_02
DA_01
GELÄNDER
STAHLKONSTRUKTION
PULVERBESCHICHTET
MAXPLATTEN
+5,27
WOHNEN OG
AW_01/02
KIND OG
+4,35
GELÄNDER
ABSTURZSICHERUNG
H=100CM
+3,85
+2,98
FB_04
+2,85
FB_01
+1,87
AW_01
300
WOHNEN EG
VR EG
SCHLAFEN EG
AW_01
+2,20
FB_05
-0,02
±0,00
FB_03
FUNDAMENT LT. STATIK
FUNDAMENT LT. STATIK
FUNDAMENT LT. STATIK
KANAL
STROM
WASSER
GAS
EINLEITUNG IN BESTEHENDEN KELLER




Obergeschoss









# Objektbeschreibung

**Gartenwohnung mit Hauscharakter in exklusiver Ruhelage – Küffelstraße 26, 4030 Linz**

In der begehrten Küffelstraße 26 entsteht ein modernes Neubauprojekt, das Architektur, Wohnqualität und Natur harmonisch verbindet.

Die großzügige Gartenwohnung mit Hauscharakter bietet über 159 m² Wohnfläche, eine weitläufige Empore im Dachgeschoß sowie einen privaten Gartenbereich – ideal für alle, die Ruhe, Freiraum und stilvolles Wohnen schätzen.

## Wohnen mit Offenheit, Licht & Privatsphäre

Großzügige Glasflächen schaffen helle, offene Räume und holen den Garten direkt ins Zuhause. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich fließend zur Terrasse und ins Grüne.

Das elegante Master-Bedroom mit Bad en suite und Ankleide bietet privaten Rückzugsraum auf höchstem Niveau. Zwei weitere Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer sowie die rund 50 m² große Empore im Dachgeschoß ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob Kinderzimmer, Gästebereich, Atelier oder Homeoffice.

## Lage & Infrastruktur

Die Küffelstraße zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Süden von Linz – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Straßenbahn und Bus sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso Nahversorger, Schulen, Kindergarten, Apotheke und Ärzte.

Hier wohnen Sie in angenehmer Ruhelage und genießen gleichzeitig die Nähe zur Stadt.

## Highlights auf einen Blick

- Wohnfläche ca. 159,34 m²
- Inkl. großzügige Empore mit ca. 50 m²
- Privatgarten mit Terrasse und Gartenhaus
- Gartenfläche von ca. 275 m² bereits im Kaufpreis inkludiert

- Optionaler Pool mit ca. 12 m²
- 2 PKW-Stellplätze bereits im Preis enthalten
- Schlüsselfertige oder belagsfertige Ausführung wählbar
- Barrierefreie Ausführung gegen Aufpreis möglich
- Hochwertige Neubauqualität in moderner Architektur

## Fertigstellung

Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2027 geplant.

Eine frühere Übergabe bereits Ende 2026 ist nach Vereinbarung möglich.

## Sicherheit & Abwicklung

Die Abwicklung erfolgt gemäß BTVG (Bauträgervertragsgesetz) über die Kanzlei Dr. Arnold Mayrhofer, Bürgerstraße 1, 4020 Linz.

Sie bezahlen ausschließlich nach Baufortschritt und somit nur jene Leistungen, die bereits fertiggestellt wurden.

## Kaufpreis

Kaufpreis € 679.000,–

inklusive ca. 275 m² Gartenfläche, Terrasse, Gartenhaus sowie 2 PKW-Stellplätzen.

Ein Zuhause mit Ruhe, Freiraum und Qualität.

Ein Ort zum Ankommen – heute und für viele Jahre.

**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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <600m
Apotheke <625m
Klinik <3.475m
Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <525m
Kindergarten <425m
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