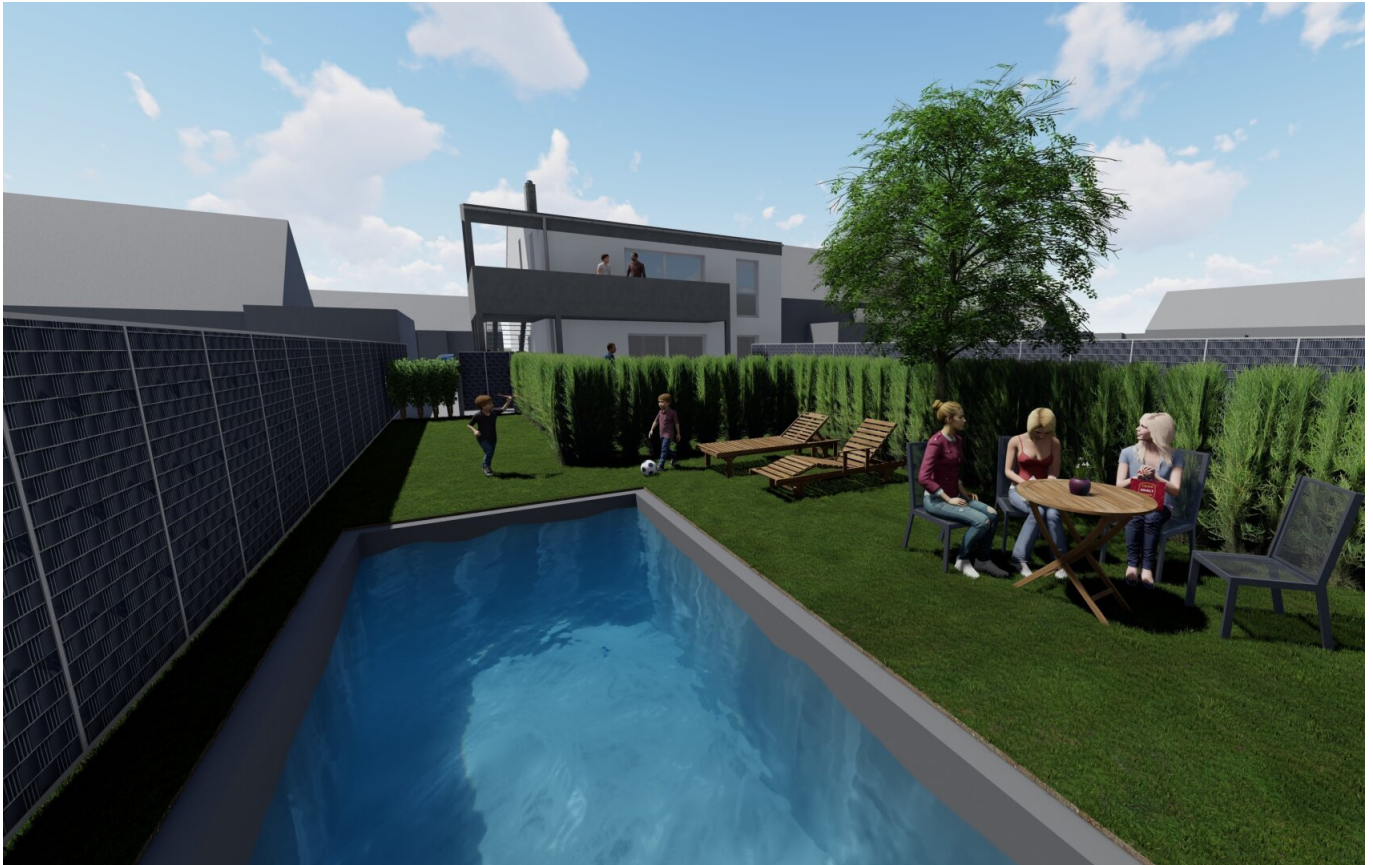


**NEUER PREIS - GRÖßERER GARTEN !!! Exklusive  
Erstbezug-Doppelhaushälfte in Linz, Wambachsiedlung -  
Wohlfühl-Oase!**



**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 m <sup>2</sup>                   |
| Gesamtfläche:                 | 159,34 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 5                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 2                                       |
| Garten:                       | 275,00 m <sup>2</sup>                   |
| Keller:                       | 9,11 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>B</b> 0,90                           |
| Kaufpreis:                    | 679.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |   |

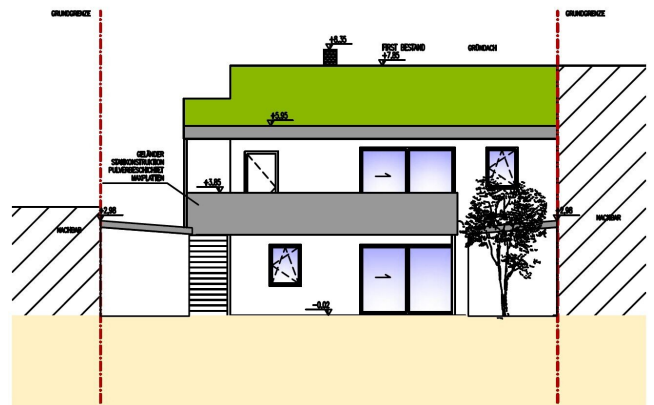
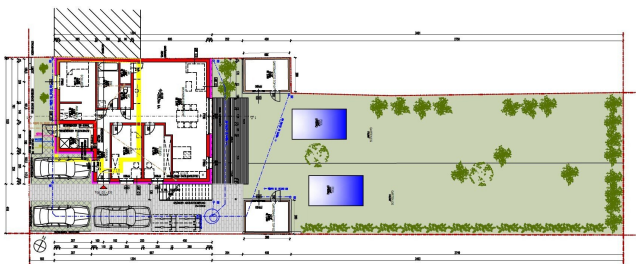
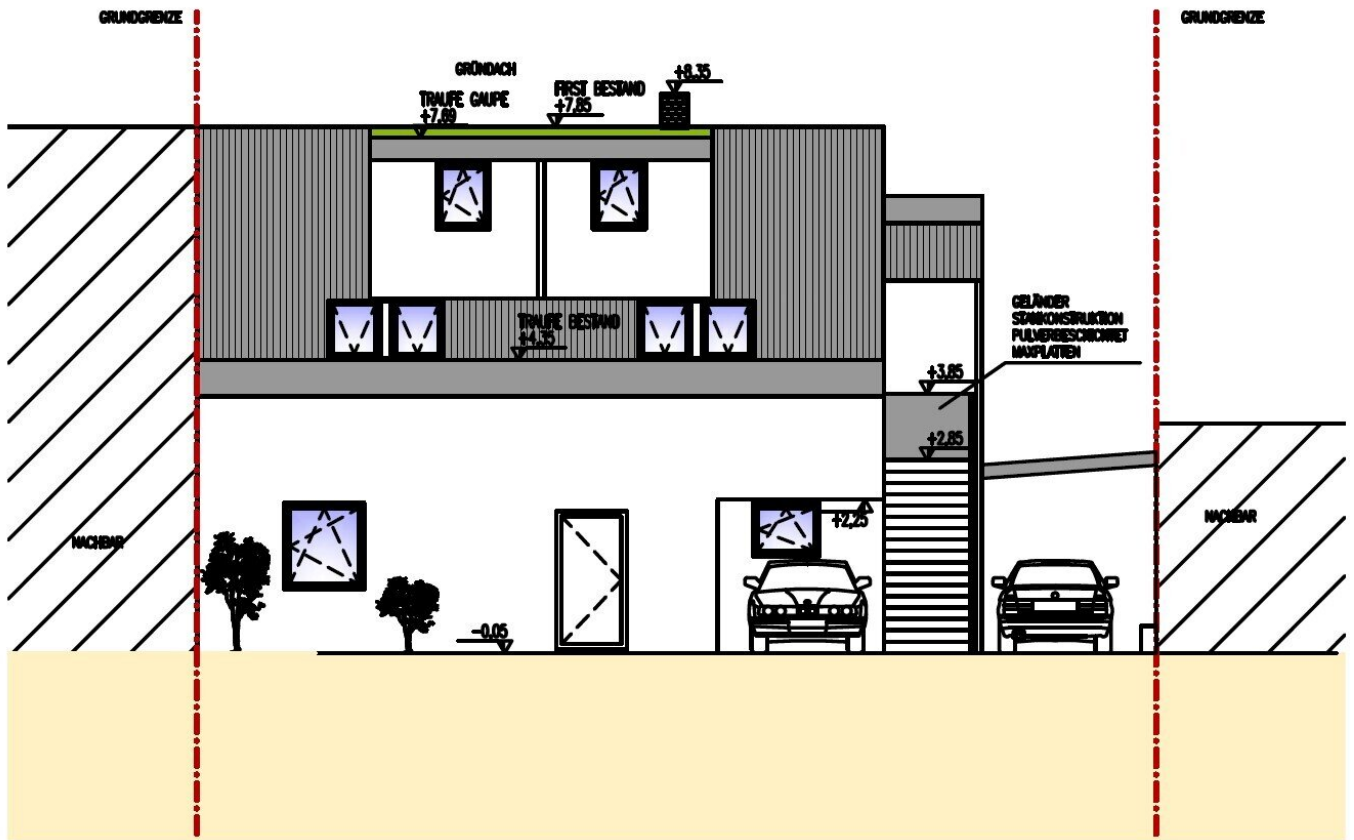
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

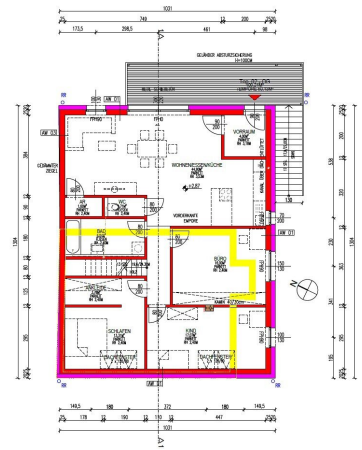
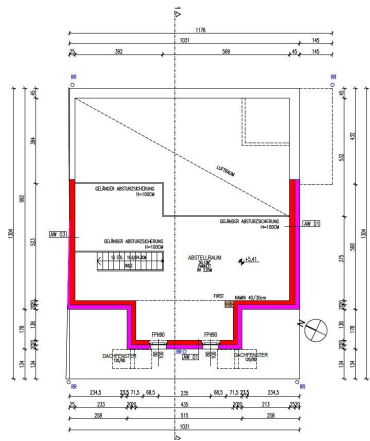
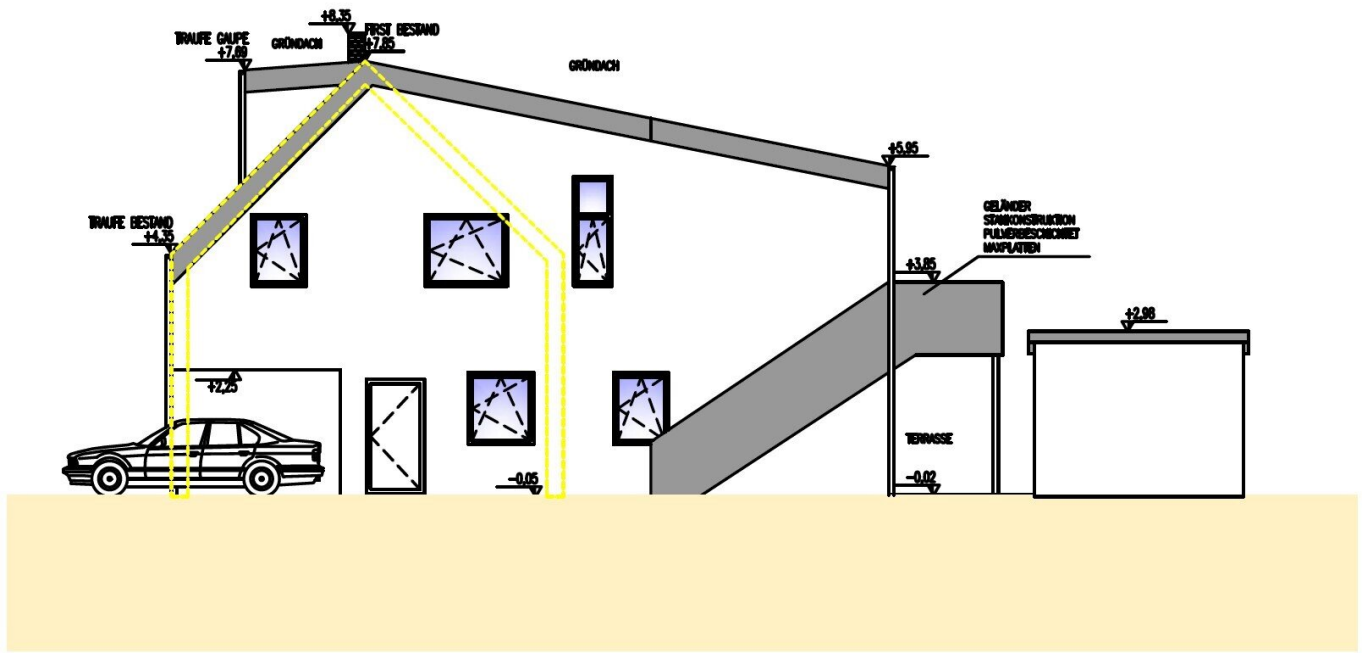
## Ihr Ansprechpartner

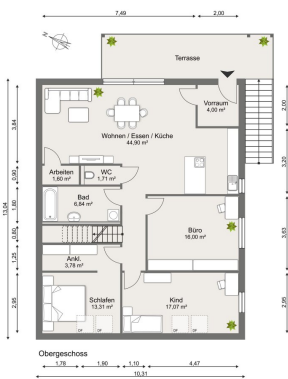
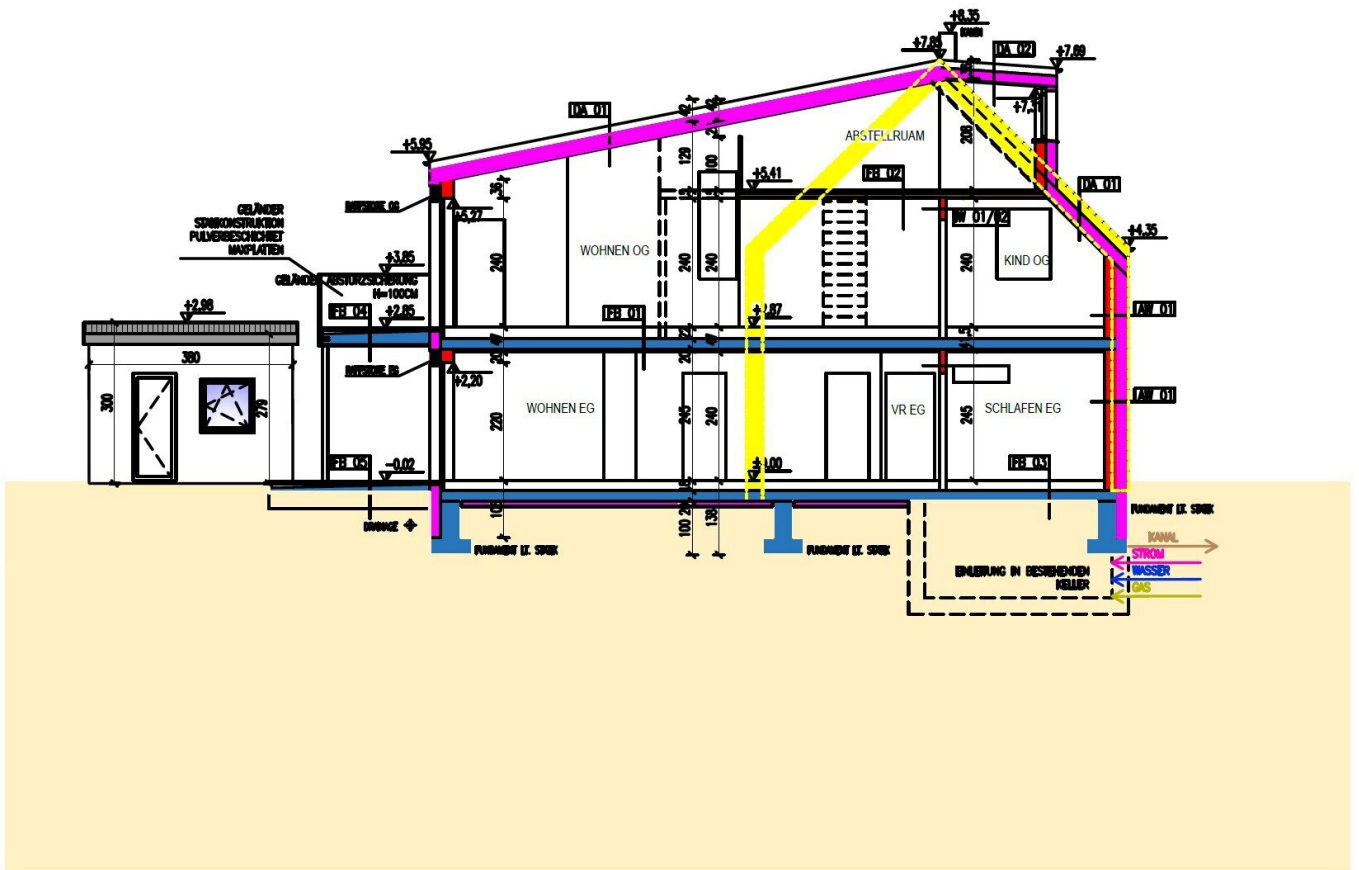


**Mag. Michael Schwarzl**

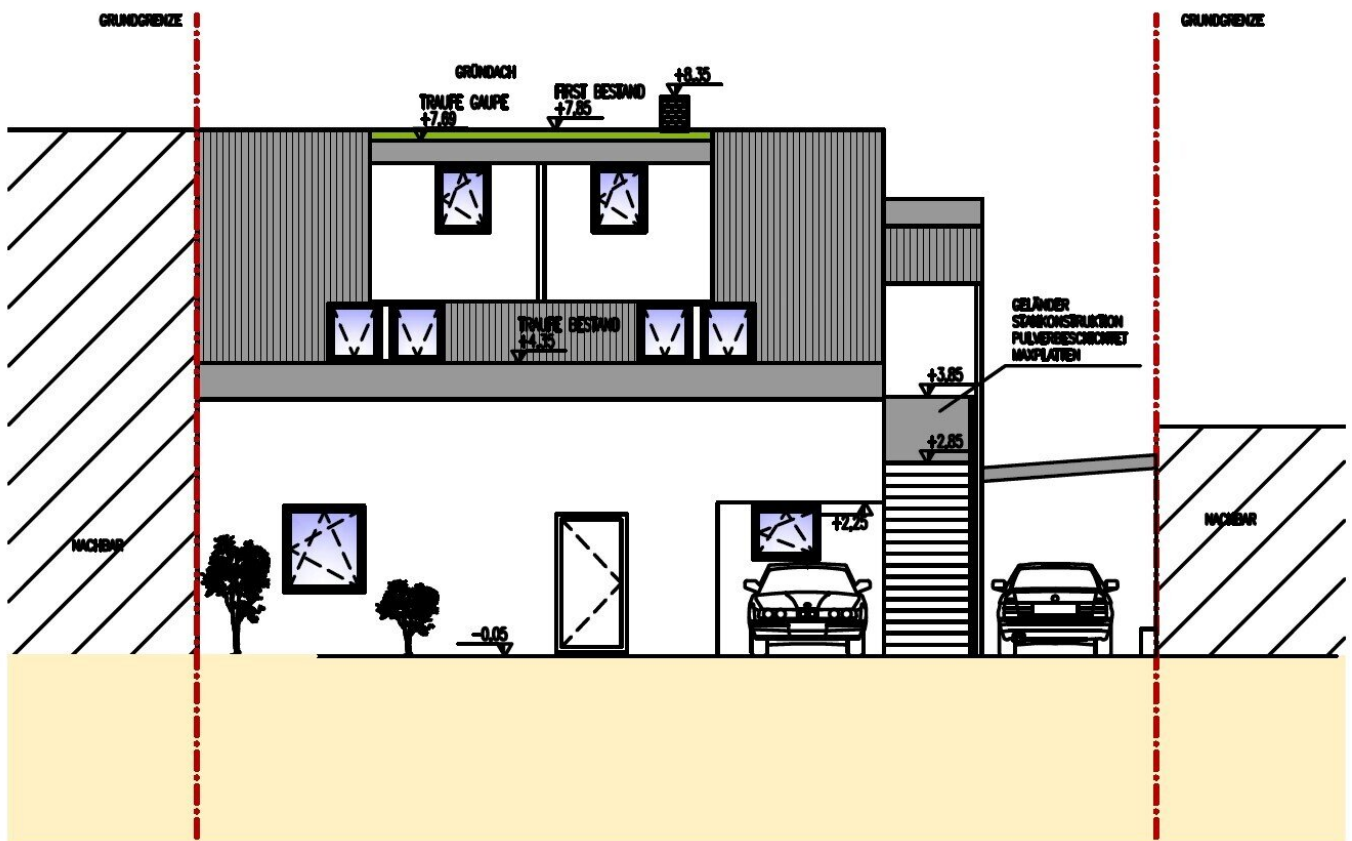


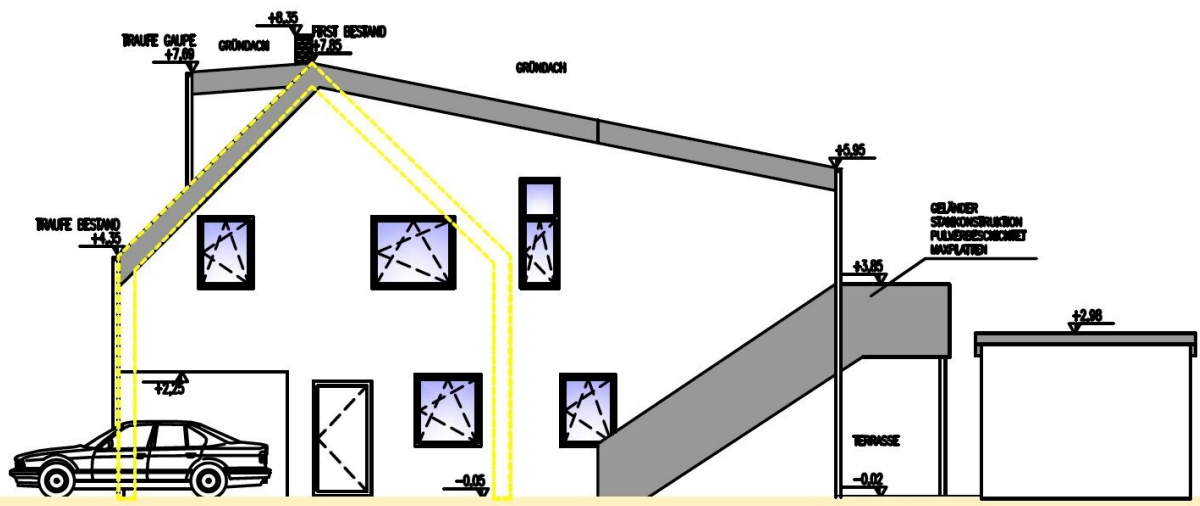


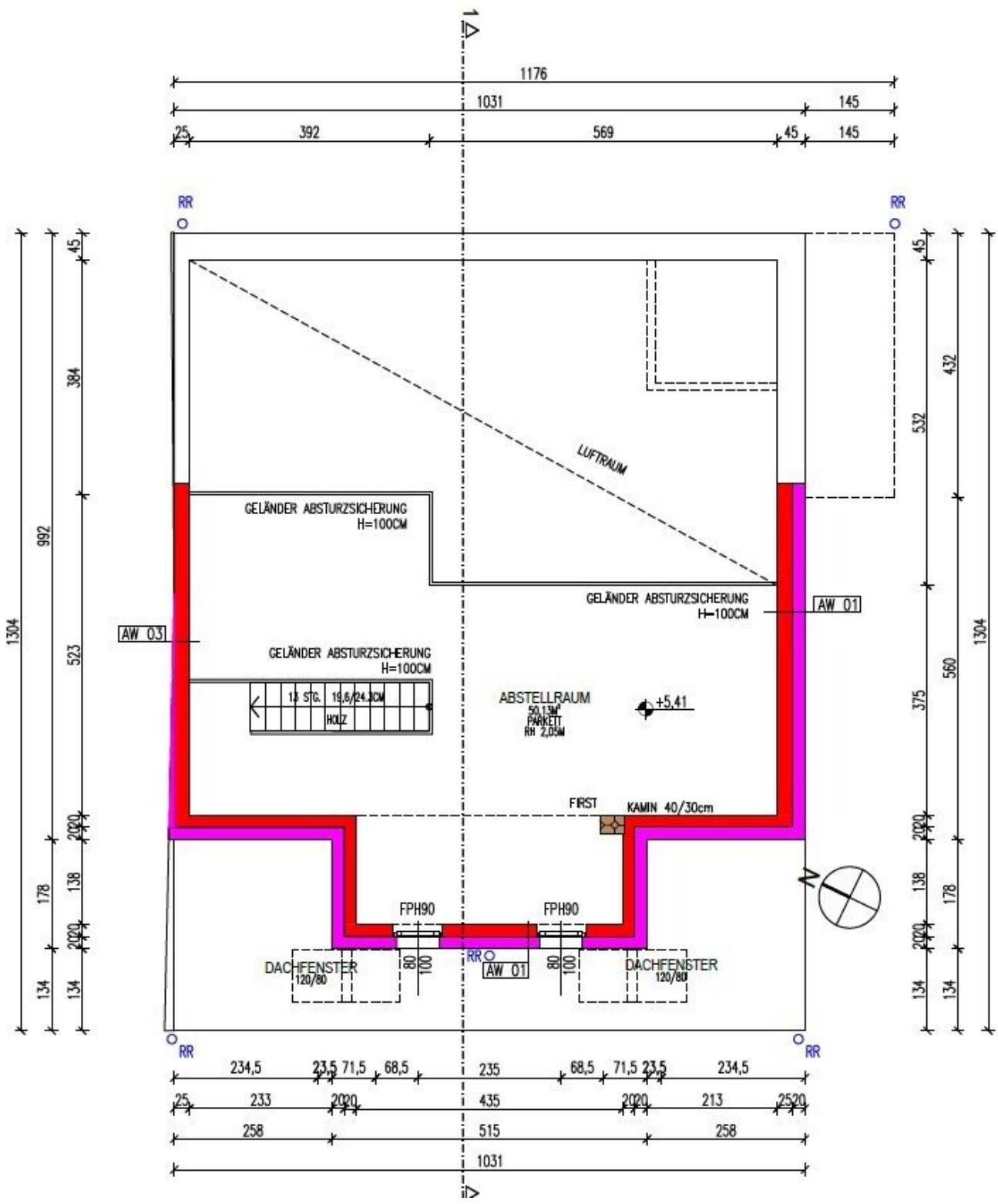


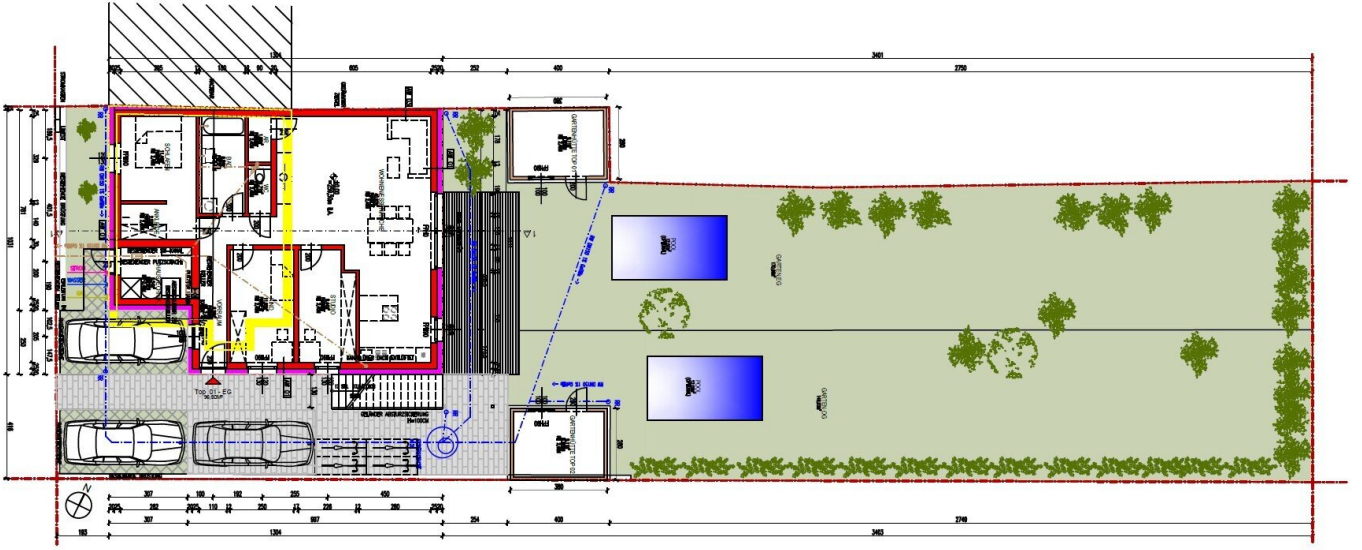


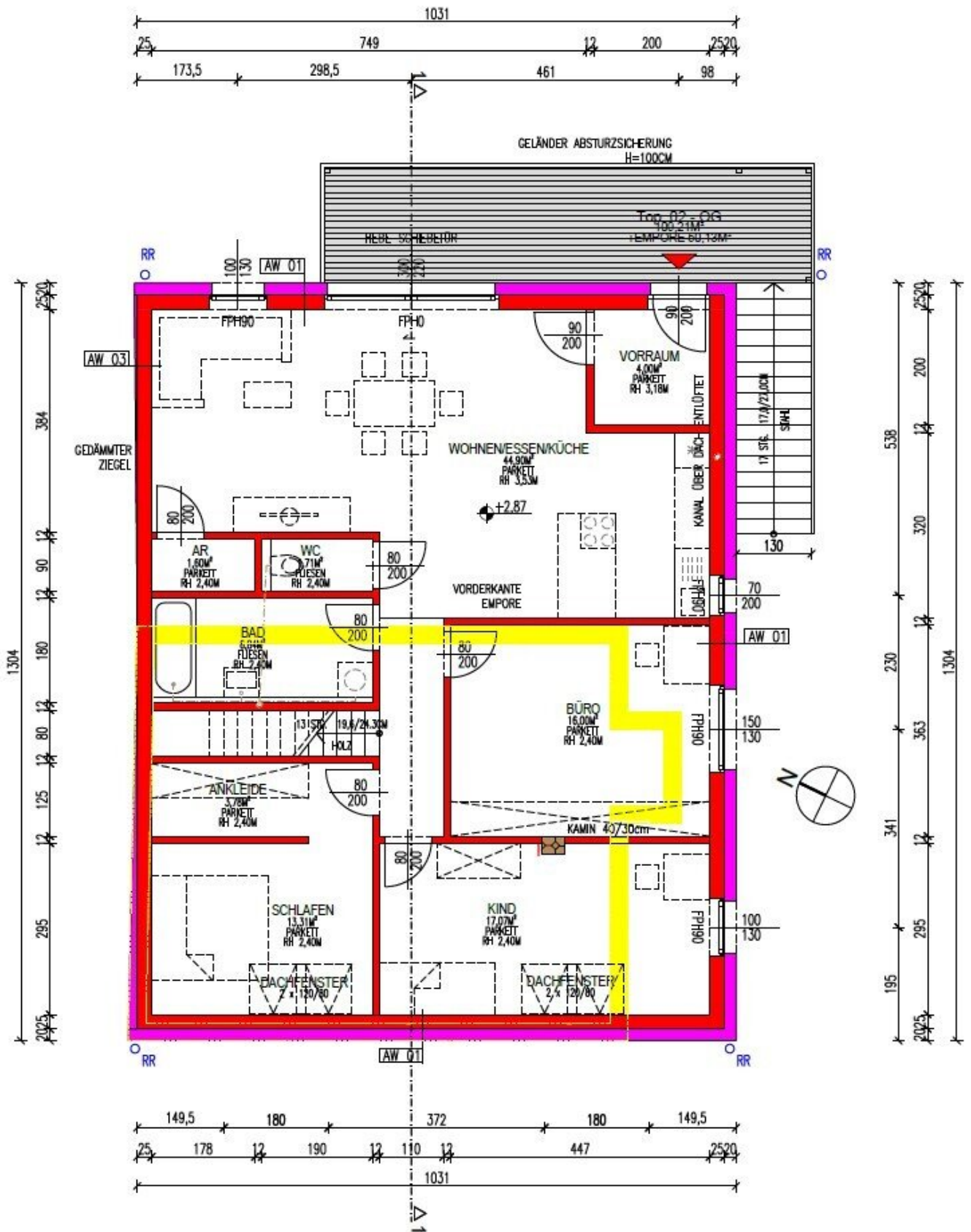


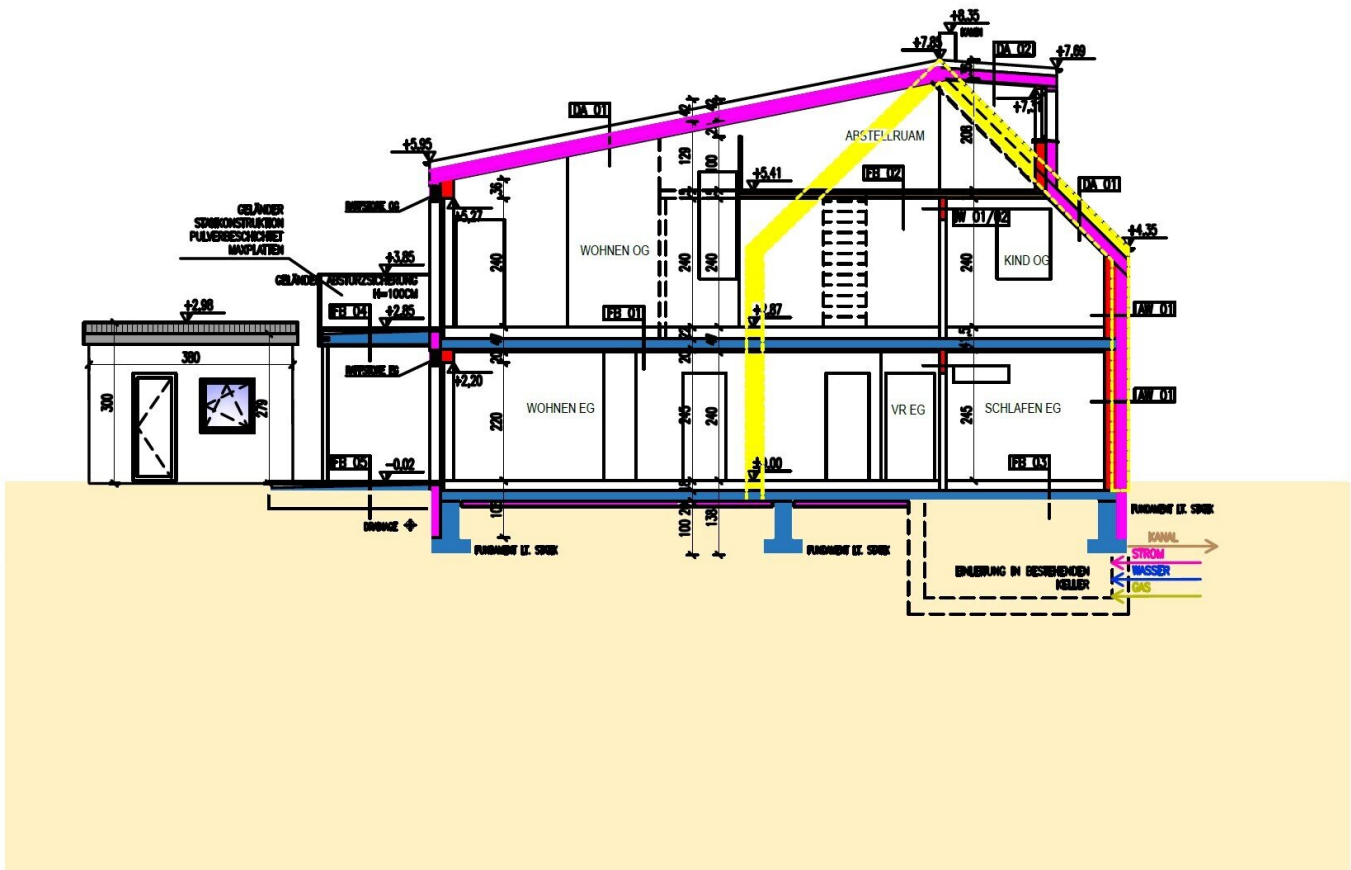


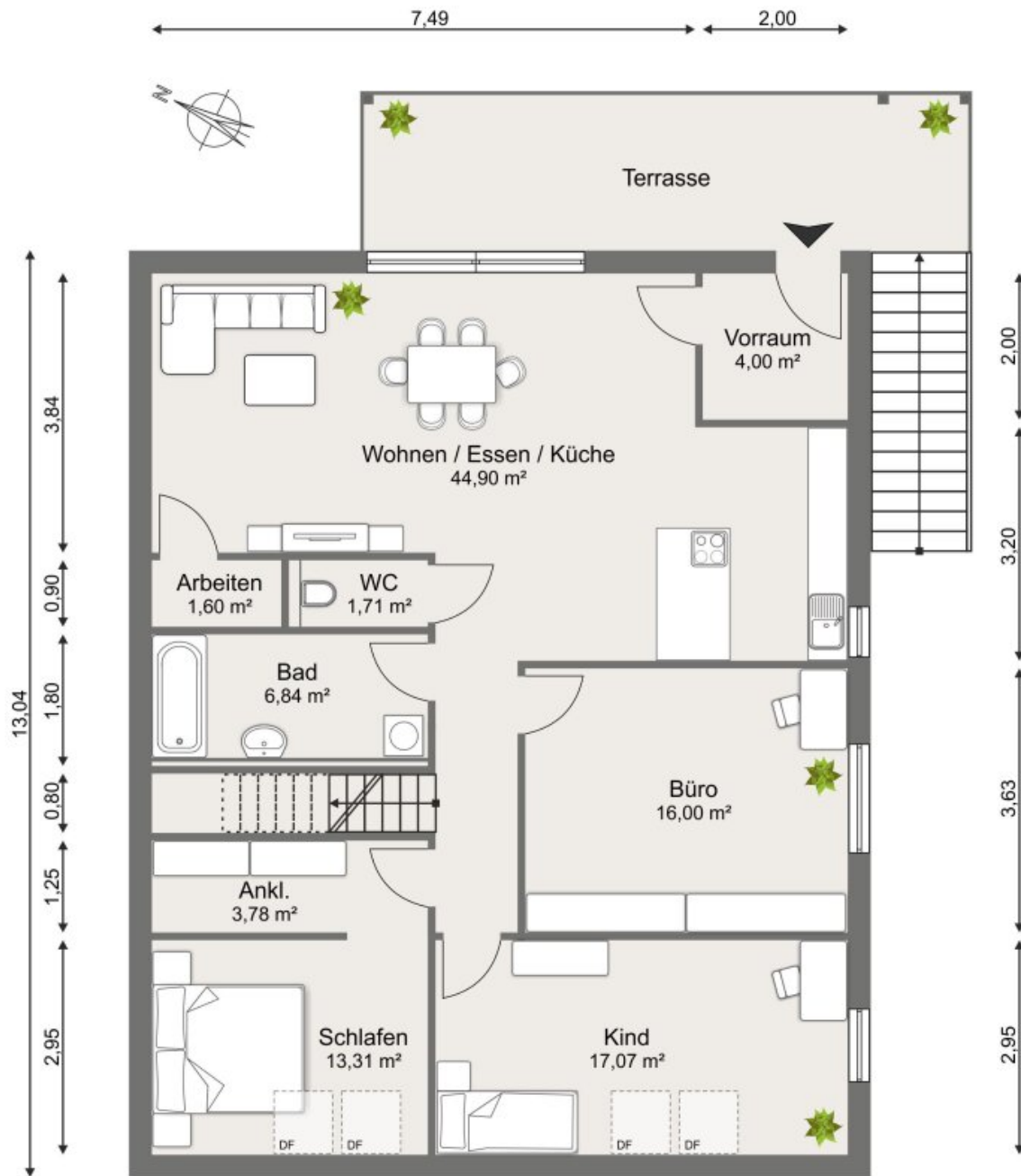




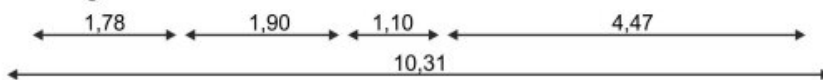






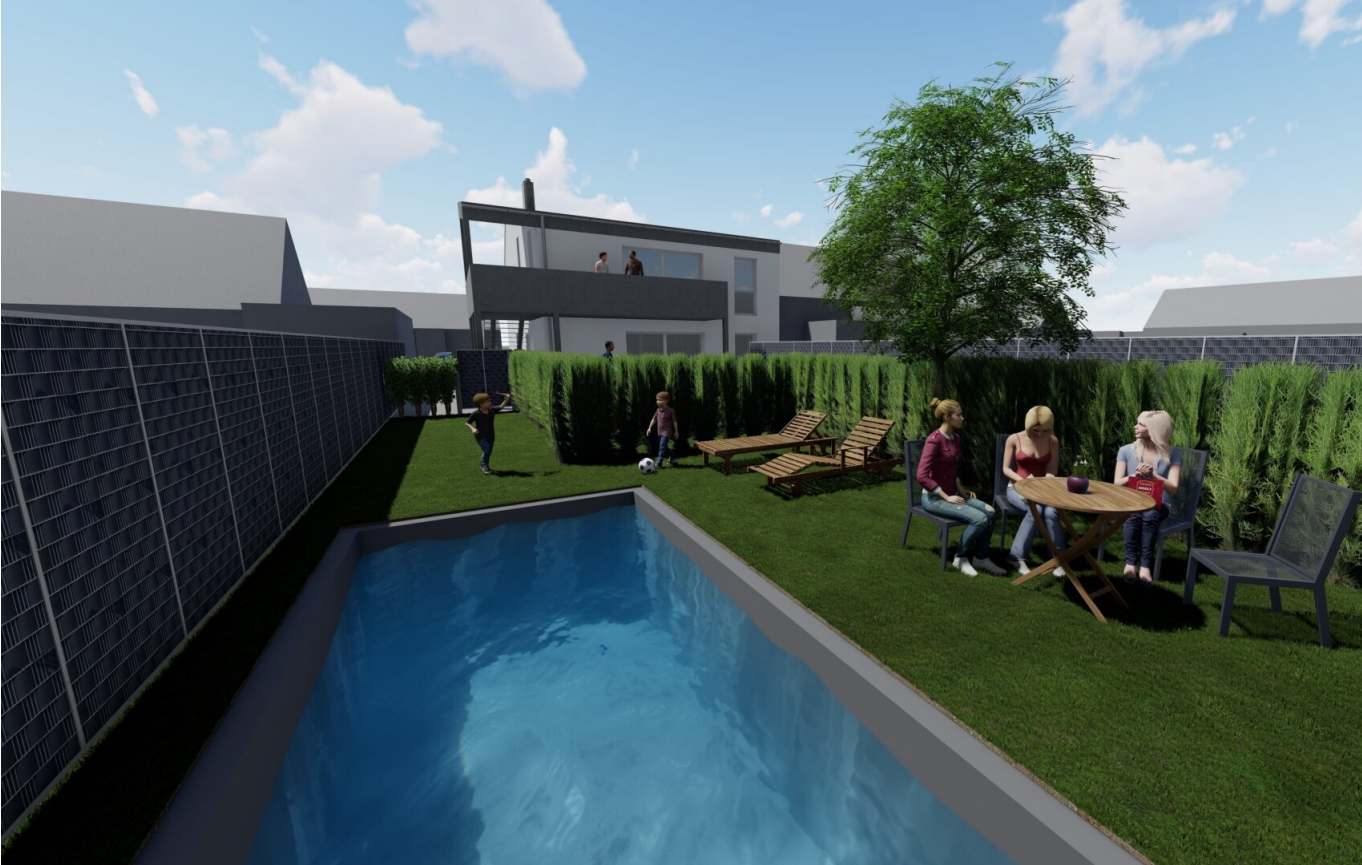


**Obergeschoss**













## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Inkl. großzügige Empore mit ca. 50 m<sup>2</sup>
- Privatgarten mit Terrasse und Gartenhaus
- Gartenfläche von ca. 275 m<sup>2</sup> bereits im Kaufpreis inkludiert

- Optionaler Pool mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- 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 (Bauvertragsgesetz) 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 m<sup>2</sup> 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) - <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