

Solide Bauweise trifft auf Moderne



Objektnummer: 1637/3571

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	223,00 m²
Nutzfläche:	340,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Keller:	118,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	785.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.520,18 €
Provisionsangabe:	

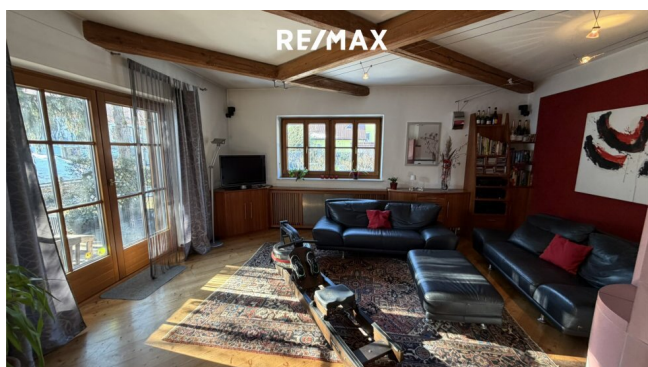
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

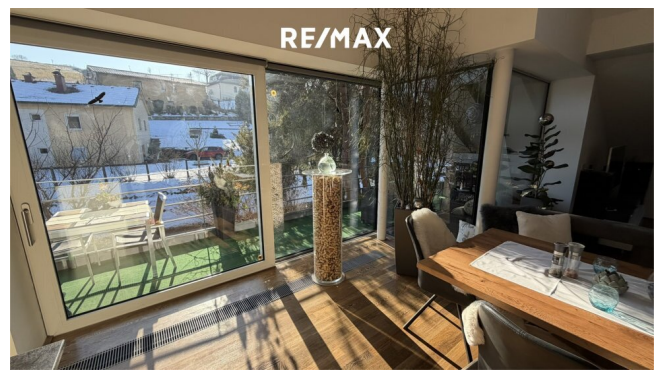


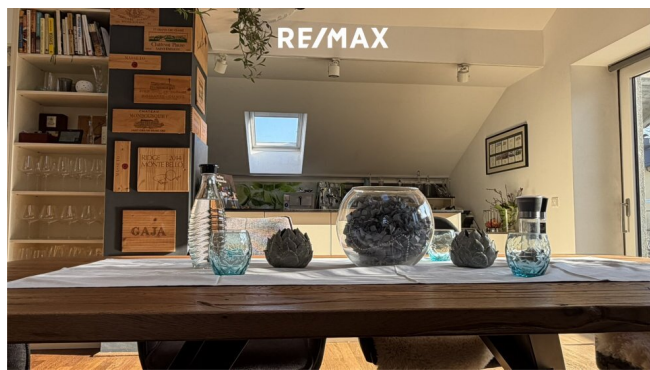
Andreas Reindl

REMAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH
Stadtplatz 36











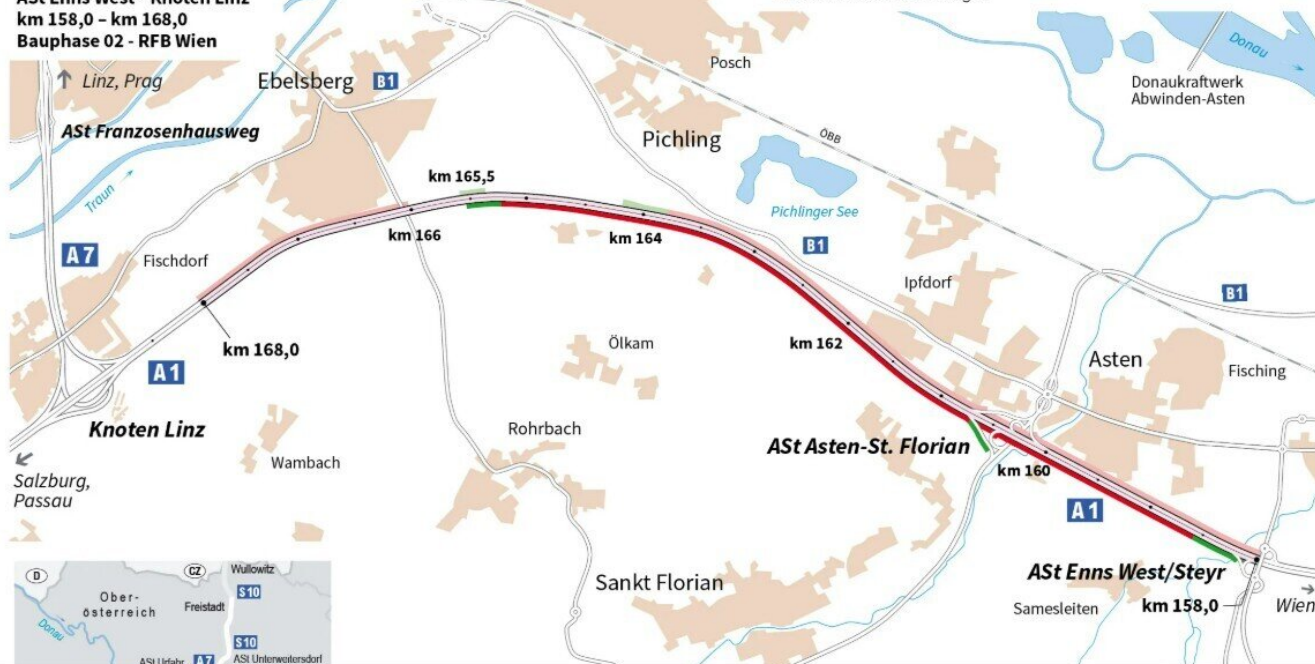


A1 WEST AUTOBAHN

Lärmschutzanlage
ASt Enns West – Knoten Linz
km 158,0 – km 168,0
Bauphase 02 - RFB Wien

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie

A|S|I|F|i|N|A|G



LEGENDE

A 1 Lärmschutz ASt Enns West - Kn. Linz (Bauphase 2, Richtungsfahrbahn Wien)

Neubau bzw. Erhöhung

PARTEISTÜCK

EINREICHPLAN



FÜR DIE ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES
MIT GARAGE AUF PARZ. 111/3

KG. MÖNCHGRABEN

M 1:100 ANSICHTEN, GRUNDRISS, SCHNITT

M 1:1000 LAGEPLAN, AUSSENGESTALTUNGSPLAN

BAUHERR: KLAUS GASSNER
RENATE EPPENSTEINER
MÖNCHGRABENSTRASSE 140
4033 LINZ



Klaus Gassner

GRUNDEIGENTÜMER: RENATE EPPENSTEINER
MÖNCHGRABENSTRASSE 140
4033 LINZ

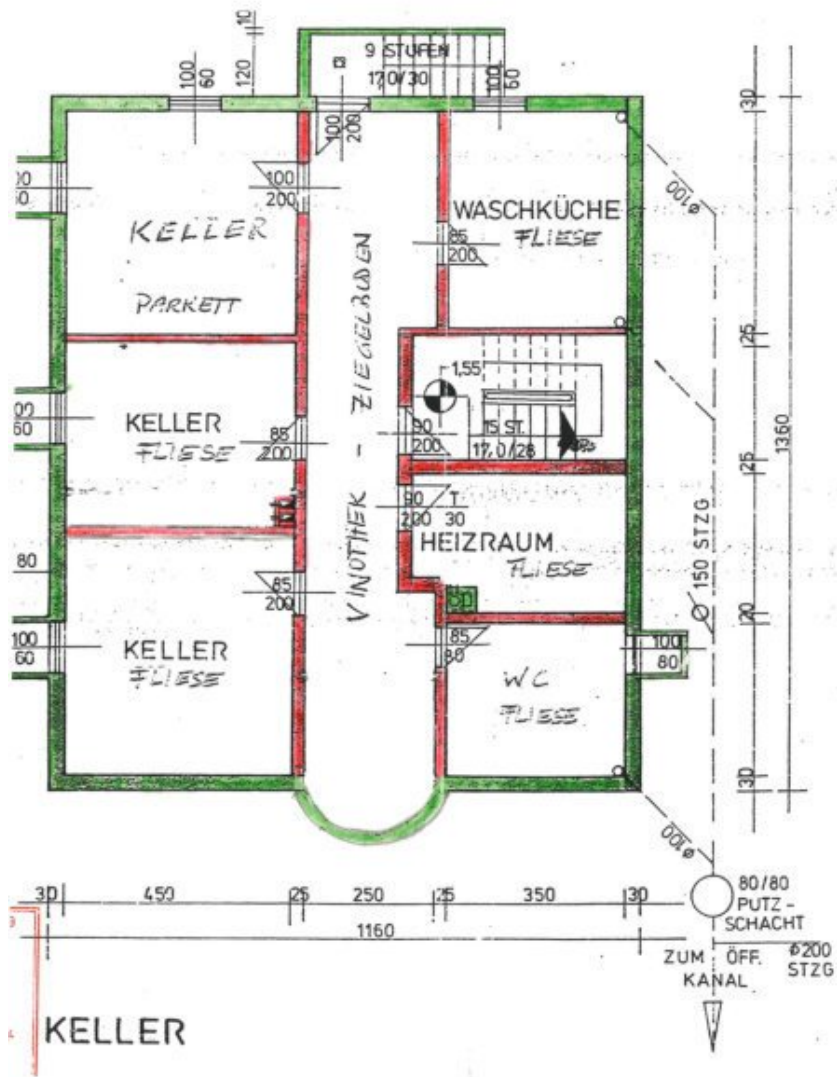
Renate Gassner

BAUFÜHRER:

PRIEWASSER GmbH.
Leca-Massiv-Fertighaus
Fertigkeller-Bauunternehmung
Höllstraße 5, Telefon 0 72 52 / 45 3 26
4451 GARSTEN/Steyr

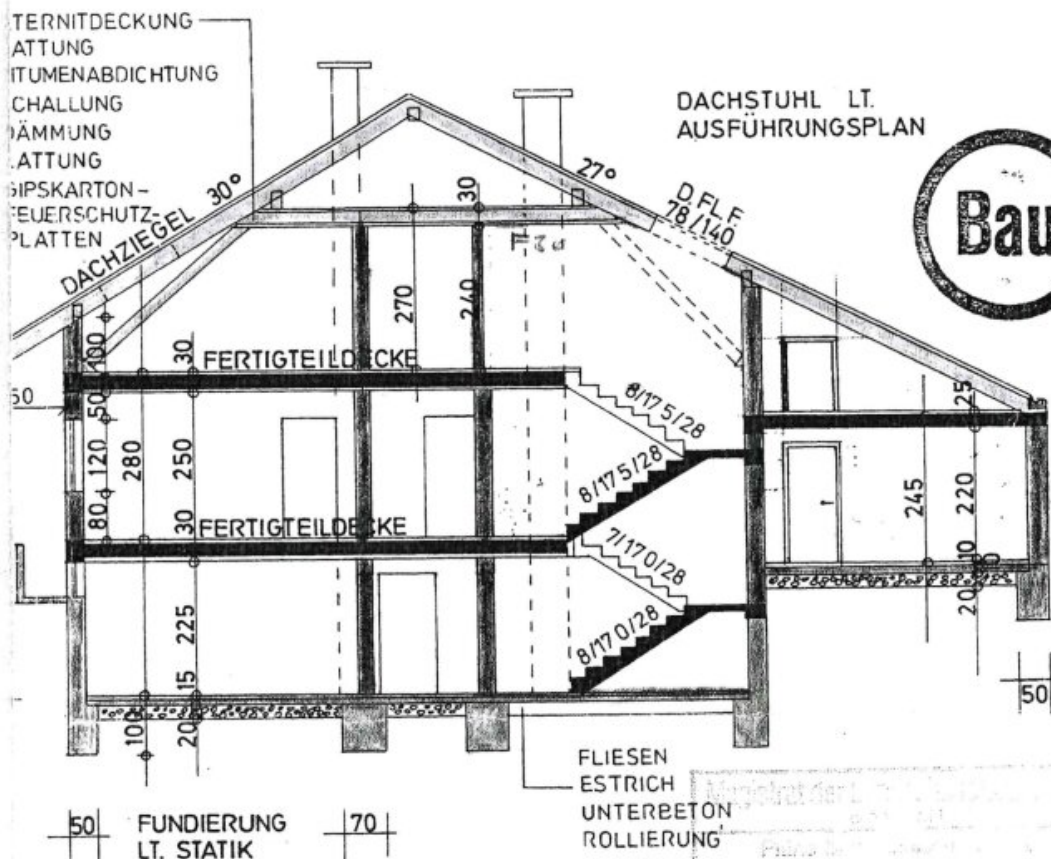


Keller





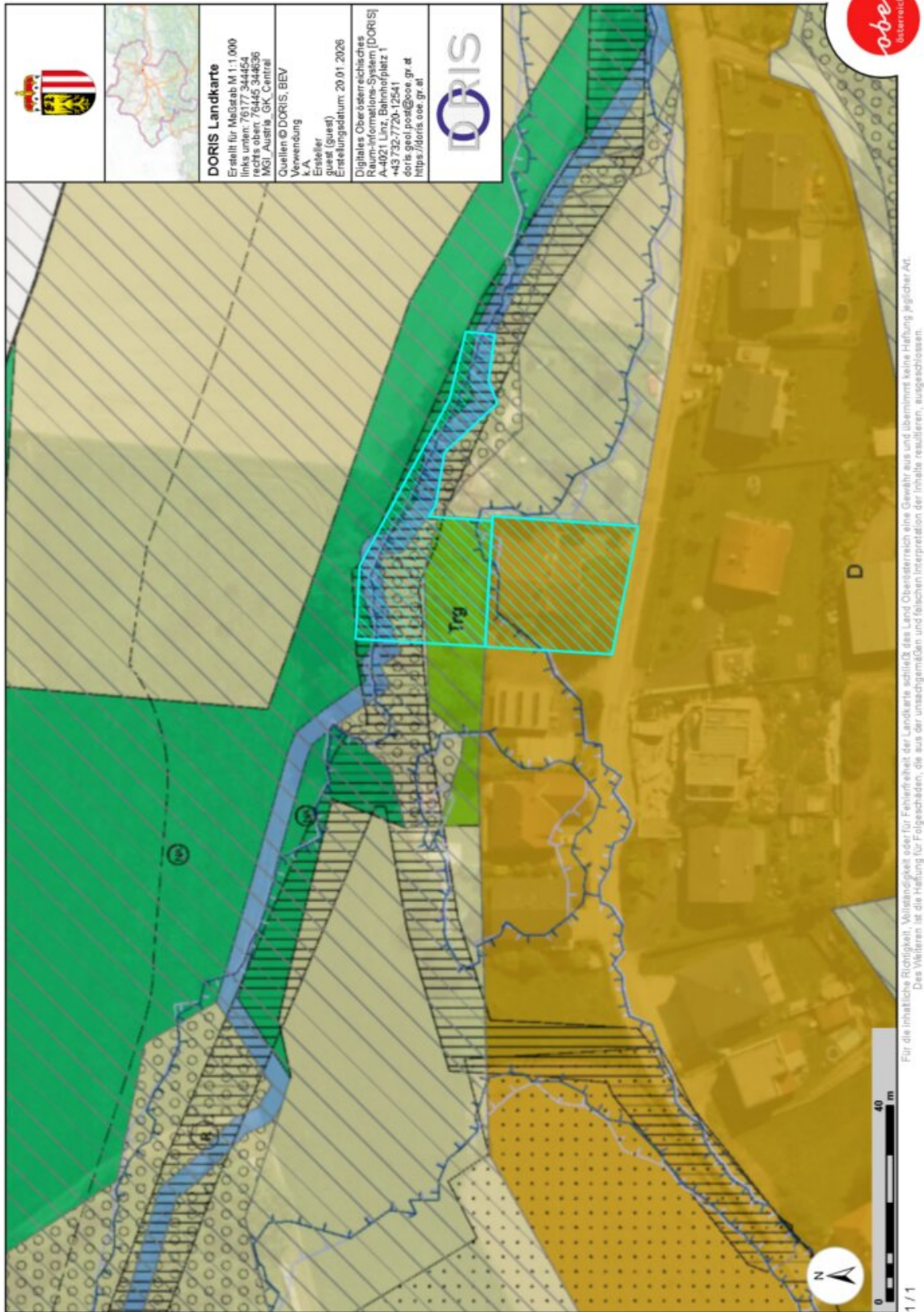
PARTEISTÜCK
PARTEISTÜCK



SCHNITT A-A

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bauamt
 Als Bestandteil des Bescheides vom
 24. Nov. 1998
 genehmigt.

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bauamt
 1. 11. 1998 H.C.
 mit Bauleiter





Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint erstklassige Bausubstanz mit zeitgemäßer Architektur. Errichtet im Jahr 1991 in hochwertiger Ziegelmassivbauweise, überzeugt das Gebäude durch seine nachhaltige Qualität, Langlebigkeit und Wertbeständigkeit. Bereits bei der Errichtung wurde auf höchste Ausführungsstandards geachtet.

Eines der Highlights ist sicher der 2013 realisierte "Penthouse-Ausbau", der unter der Planung und Leitung eines bekannten Architekten umgesetzt wurde. Hier entstand eine moderne Wohneinheit, die einen spannenden architektonischen Kontrast zur soliden Grundstruktur bildet. Großzügige Glasflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eröffnen beeindruckende Blickachsen. Die offene Gestaltung nach oben verleiht der Wohnung ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter.

Der Keller mit 118 m² wurde in WU-Betonbauweise ausgeführt. Hier offenbart sich die persönliche Handschrift der Eigentümer – ihre Leidenschaft für Wein und Genuss wurde hier mit viel Liebe zum Detail umgesetzt. Ein großzügiger, beheizter Verkostungsraum bietet den perfekten Rahmen für gesellige Abende in einzigartigem Ambiente. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen professionell klimatisierten Weinlagerraum, der optimale Bedingungen für die sachgerechte Lagerung hochwertiger Weine schafft.

Das Zusammenspiel aus massiver Bauweise, architektonischer Klarheit und moderner Leichtigkeit macht diese Immobilie zu etwas Besonderem. Sie eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf Qualität, Design und eine nachhaltige Bauweise legen.

Diese seltene Kombination aus Wohnkomfort und individueller Nutzungsmöglichkeit macht die Liegenschaft zu etwas ganz Besonderem. Ob für Weinliebhaber, Genießer oder all jene, die das Außergewöhnliche schätzen.

Und noch ein positiver Faktor: Anfang 2027 startet die Asfinag (lt. Plan auf deren Homepage) die Neugestaltung, Erweiterung und Erhöhung der Lärmschutzwände von Linz nach Enns in Fahrtrichtung Wien. Damit wird auch die bis dato spürbare Autobahn noch mehr in den Hintergrund gedrängt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap