

## Raum zum Leben in Linzer Bestlage



Gartenansicht

**Objektnummer: 345**

**Eine Immobilie von Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	145,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	185,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	39,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	1.980.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,36 €
<b>Heizkosten:</b>	238,33 €
<b>USt.:</b>	47,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

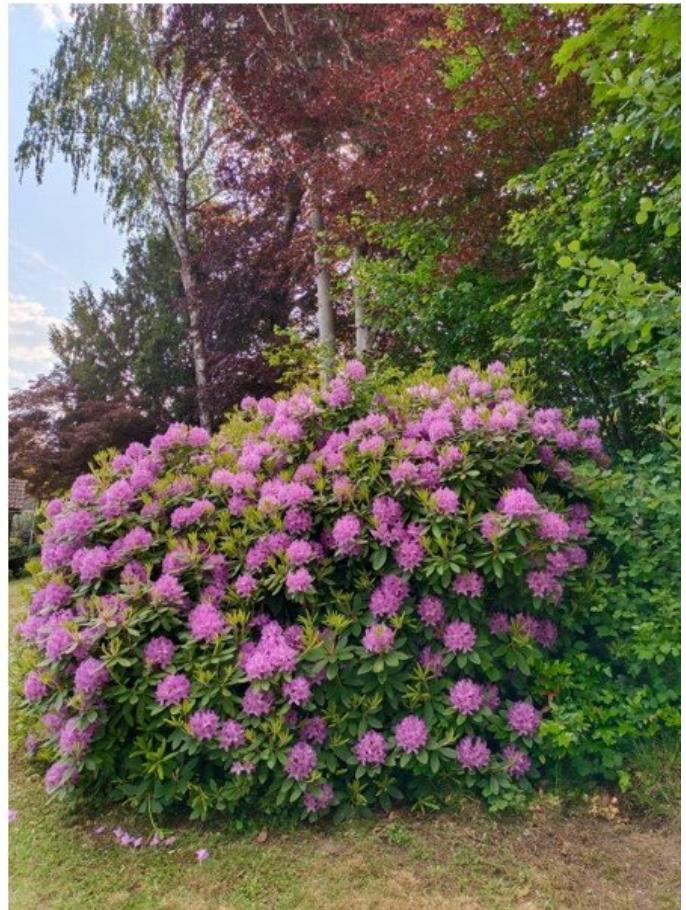


**Mag. Jürgen Praher**

Attersee Immobilien - Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen  
Dorfstraße 50







# Objektbeschreibung

## **Eine Immobilie, die Raum zum Leben schenkt...**

Auf einem weitläufigen Grundstück an den südlichen Ausläufern des Gründbergs bietet die Liegenschaft ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität. Das Ensemble besteht aus einem 2004 generalsanierten Einfamilienhaus, das mit einem geradlinigen lichtdurchfluteten Baukörper erweitert wurde - dieser scheint über der Stadt Linz zu schweben und bietet modernen Wohnkomfort. Die Immobilie verfügt über fünf Zimmer, eine offene Wohnküche sowie eine großzügige Dachterrasse mit Blick von St. Magdalena über das Zentrum bis hin zum Pöstlingberg. Garage, Waschküche und Lagerflächen befinden sich im Untergeschoss und der Garten bietet perfekte Voraussetzungen für Outdoor-Living, Spielbereiche oder einen Pool.

Die Erschließung erfolgt über Öffentliches Gut, das auf Höhe der Liegenschaft als Sackgasse endet. Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sich in rund 800m Entfernung.

Eine seltene Gelegenheit, modernes Wohnen mit großzügigem Freiraum in Linz zu vereinen.

## **Objekttyp:**

- Einfamilienhaus/Villa

## **Flächenangaben:**

- Grundstücksfläche: A ~ 1.901 m<sup>2</sup> (lt. GB)
- Wohnfläche: A ~ 146 m<sup>2</sup> (lt. Plan)
- Nutzfläche: A ~ 185 m<sup>2</sup> (lt. Plan)

## **Heizung/Warmwasser:**

- Gas | Fußbodenheizung, Heizkörper

### **Besondere Ausstattungsmerkmale:**

- Alu-Fenster (3-fach)
- Dachterrasse
- Freiblick
- Gartenhäuschen
- Raumhöhe ~270 cm
- Reinigungsbalkon

### **Parkmöglichkeit:**

- Garage
- Freistellplatz

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen vom Eigentümer und/oder von Dritten und sind ohne Gewähr. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler, Stand: Dezember 2025.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie zeitnah über geeignete Immobilienangebote.**

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

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap