

Raum zum Leben in Linzer Bestlage



Gartenansicht

Objektnummer: 345

Eine Immobilie von Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	145,95 m²
Nutzfläche:	185,35 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	39,40 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	1.980.000,00 €
Betriebskosten:	76,36 €
Heizkosten:	238,33 €
USt.:	47,67 €
Provisionsangabe:	

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 sind in rund 800m Entfernung.

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

Objekttyp:

- Einfamilienhaus/Villa

Flächenangaben:

- Grundstücksfläche: A ~ 1.901 m² (lt. GB)
- Wohnfläche: A ~ 146 m² (lt. Plan)
- Nutzfläche: A ~ 185 m² (lt. Plan)

Heizung/Warmwasser:

- Gas | Fußbodenheizung, Heizkörper

Besondere Ausstattungsmerkmale:

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

Parkmöglichkeit:

- Garage
- Frestellplatz

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