

Großzügige Gartenwohnung in begehrter Linzer Wohnlage



Objektnummer: 3849/457

Eine Immobilie von RE/MAX Expert

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Pöstlingberg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,82 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	307,38 m ²
Keller:	1,93 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	912.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Haubner

RE/MAX Expert
Kollegiumgasse 5
4020 Linz





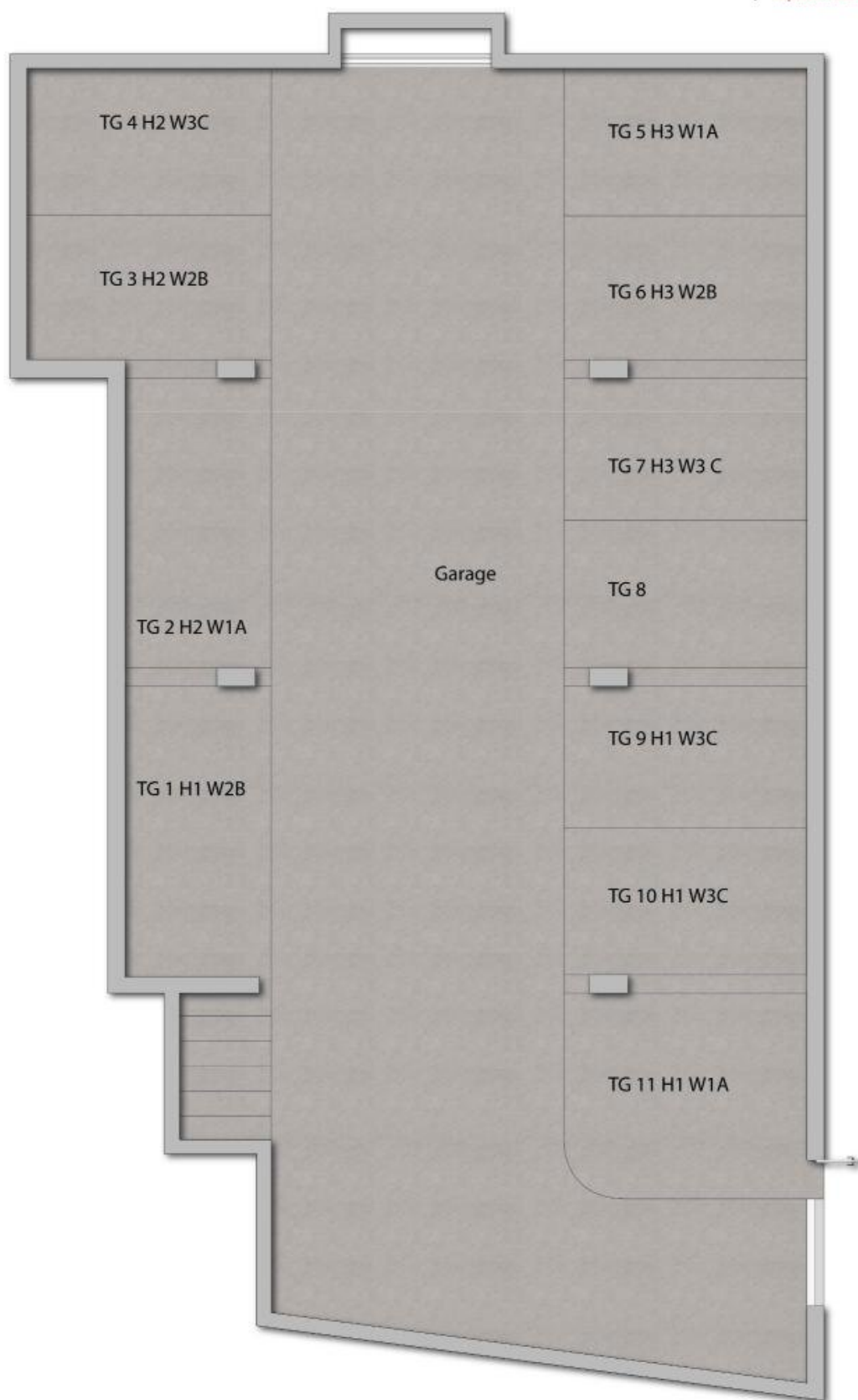












Objektbeschreibung

Großzügige Gartenwohnung in begehrter Linzer Wohnlage

Unterhalb des Pöstlingbergs, in einer der beliebtesten Wohngegenden von Linz, befindet sich diese großzügige 4-Zimmer-Maisonettewohnung in absolut ruhiger Lage.

Die kleine Wohnanlage in der sich die Wohnung befindet, besteht aus drei Häusern mit insgesamt nur neun Einheiten und bietet dadurch ein besonders angenehmes und privates Wohnumfeld.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume sowie eine hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität.

Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen in allen Wohnbereichen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Ein Lift im Haus ermöglicht ein komfortables Erreichen der Wohnung.

Mit rund 131,82 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie einem großen Eigengarten bietet diese Immobilie viel Platz für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf.

Detailinformationen:

Maisonette-Gartenwohnung

- 4 Zimmer
- Wohnfläche: 131,82 m²

- 2 Ebenen

Terrassen:

UG: 7,04 m²

EG: 15,84 m²

Garten: 307,38 m²

Weitere Flächen:

- Abstellraum: 1,93 m²

Raumaufteilung:

Untergeschoss

- Diele – 13,48 m²
- Abstellraum – 2,25 m²
- WC – 1,70 m²
- Badezimmer – 8,16 m²
- Schlafzimmer – 14,86 m²
- Schrankraum – 4,32 m²
- Kinderzimmer 1 – 10,96 m²
- Kinderzimmer 2 – 12,51 m²

Erdgeschoss

- Diele – 5,52 m²
- WC – 2,02 m²
- Wohn-/Ess-/Kochbereich – 56,04 m²

Die Kombination aus städtischer Nähe und ruhiger Grünlage macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Die Schlafräume befinden sich auf der unteren Ebene und schaffen dadurch eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Ruhebereich.

Wohnqualität

- ruhige Wohnlage am Fuße des Pöstlingbergs
- kleine, private Wohnanlage
- helle, freundliche Räume
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- große Terrassenflächen und Eigengarten
- familienfreundliche Raumaufteilung

Ein ideales Zuhause für Familien oder für alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage schätzen.

Ausstattung / Highlights

- Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- 3-fach verglaste Fenster und Hebeschiebetüren mit Beschattung
- Parkett- und Fliesenböden
- großformatiges Feinsteinzeug (60 × 60 cm)
- hochwertige Sanitärausstattung in Bad und WC
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Beheizung und Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage (Wohnanlage)
- Gegensprechanlage
- Lift
- großzügiger Eigengarten
- große Terrassenflächen
- Internetanschluss (Liwest)

Stellplätze (optional):

- Außenstellplatz: € 12.000,- zzgl. Nebenkosten
- Tiefgaragenstellplatz: € 25.000,- zzgl. Nebenkosten

Die Wohnung wird in hochwertiger Ausstattung übergeben, inklusive Anschlusskosten und Kellerabteil.

Alle Flächenangaben sind gerundet.

LAGE:

Wohnen direkt am Pöstlingberg - dem Linzer Hausberg – eine nicht nur begehrte und exklusivere Wohngegend, sondern auch beliebtes Ausflugsziel.

Ob Eurospar, Apotheke, Arzt, Kindergarten oder Volksschule, Restaurants alles in nur wenigen Minuten von Ihrer neuen Wohnung aus fußläufig erreichbar.

Auch eine große Palette an Freizeitaktivitäten wird am Pöstlingberg geboten, die sich alle unweit der Wohnung befinden.

Pöstlingbergbahn, Aussichtsplattform, Fotogalerie, Spielplatz, Zoo oder das Märchen- und Zwergenreich der Grottenbahn Linz, hier ist für jeden etwas dabei.

Eine bunte Vielzahl natürlicher Bewegungs- und Entspannungsräume laden zum Laufen, Walken, Wandern und Entdecken ein!

- Kreuzweg zum Pöstlingberg
- Koglerauer Spitz und Donaublick
- Sagbachtal und das bunte Mosaik von Wiesen, Äckern und Wäldern

Nicht zu vergessen die kurze Fahrzeit nach Urfahr und in die Innenstadt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle Pöstlingberg oder auch die Bushaltestelle Linz/Donau Götzlingstraße erreichen Sie nach ca.200 m bzw. ca. 350m oder etwa. 5 Minuten Fußweg.

Zusätzlich erreichen Sie die nächstgelegene Haltestelle der Pöstlingbergbahn nach etwa 5 Minuten Fußweg, diese können Sie für Familienausflüge in die Stadt nutzen.

Sie erreichen:

- nach ca. 200 m die Volksschule
- nach ca. 500 m den Kindergarten
- nach ca. 550 m das Pöstlingberg Schlössl
- nach ca. 600 m den Eurospar Supermarkt

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap