

**Sanddorngang 7/14, 4048 Puchenau Ein Haus, das mehr
kann als nur wohnen.**



Objektnummer: 358

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sanddorngang 7
Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4048 Puchenu
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,87 m ²
Nutzfläche:	5,89 m ²
Gesamtfläche:	128,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	33,68 m ²
Keller:	26,63 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	525.000,00 €
Betriebskosten:	198,09 €
USt.:	25,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schw

IMMOBILIEN-ATELIER
Klosterstraße 8
4020 Linz

T +43 650 9575900
H +43 650 9575900

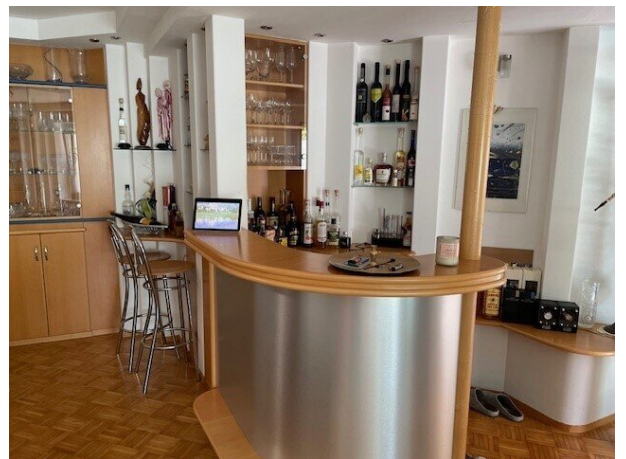
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur









Objektbeschreibung

Sanddorngang 7/14, 4048 Puchenau

Ein Haus, das mehr kann als nur wohnen.

Zwischen Donau, Natur und der unmittelbaren Nähe zu Linz entfaltet sich am Sanddorngang ein Zuhause, das Raum, Qualität und Lebensgefühl vereint. Dieses Haus ist kein lautes Statement – sondern ein souveränes. Klar, gepflegt, laufend modernisiert und bereit für das nächste Kapitel.

Schon beim Ankommen spürt man: Hier wurde nicht nur gebaut, sondern über Jahre hinweg mit Sorgfalt weiterentwickelt. Zahlreiche hochwertige Erneuerungen sorgen dafür, dass sich Architektur, Technik und Komfort heute auf einem zeitgemäßen Niveau begegnen.

Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss. Küche, Essplatz und Wohnen verschmelzen zu einer offenen, kommunikativen Zone – modernisiert im Jahr **2011** und perfekt geeignet für lange Abende mit Familie und Freunden. Große Öffnungen verbinden Innen und Außen und führen direkt in den Garten.

Draußen wartet ein echtes Highlight:

Der **2018 komplett erneuerte Poolbereich** mit Freisitz und Scheune schafft eine Atmosphäre wie im privaten Sommerrefugium. Ein Ort für warme Tage, lange Gespräche und das Gefühl, einfach zuhause angekommen zu sein.

Auch im Inneren wurde kontinuierlich investiert:

- **Bad im Obergeschoss** – 2018 vollständig erneuert
- **Sauna und Dampfbad im Untergeschoss** – seit 2008 private Wellnesszone
- **Gastherme (Vaillant)** – 2016 neu installiert, regelmäßig gewartet
- **Warmwasserspeicher** – 2020 erneuert

Ganz aktuell wurde das Haus auch energetisch und technisch aufgewertet:

2025 erhielt das Gebäude eine neue Dachhaut inklusive 24 cm Wärmedämmung.

Im Zuge dessen wurden auch die **Solaranlage erneuert, Lichtkuppeln ersetzt** und die **Fassade professionell gereinigt**. Maßnahmen, die nicht nur den Zustand sichern, sondern

auch langfristig Energieeffizienz und Werterhalt garantieren.

So entsteht ein Gesamtbild, das selten geworden ist:

Ein Haus mit gewachsener Substanz, laufender Pflege und außergewöhnlicher Freizeitqualität – vom Pool über den Garten bis zum privaten Spa im Untergeschoss.

Ein Zuhause für Menschen, die Platz, Ruhe und Qualität suchen – ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

Sanddorngang 7/14

Ein Haus, das heute schon zeigt, wie entspannt sich Zukunft wohnen lässt.

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 <3.125m
Apotheke <750m
Krankenhaus <5.025m
Klinik <3.125m

Kinder & Schulen

Schule <1.225m
Kindergarten <1.225m
Universität <3.425m
Höhere Schule <4.575m

Nahversorgung

Supermarkt <850m
Bäckerei <825m
Einkaufszentrum <4.475m

Sonstige

Bank <800m
Geldautomat <800m
Post <800m
Polizei <1.525m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <2.625m
Bahnhof <100m
Autobahnanschluss <3.375m
Flughafen <8.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap