Modernes und Hochwertiges Wohnen in bester Lage



Kinderzimmer 1 - Musterwohnung

Objektnummer: 3849/485

Eine Immobilie von RE/MAX Expert

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Pöstlingberg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	84,56 m²
Keller:	1,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	852.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Haubner

REMAX Expert
Kollegiumgasse 5
4020 Linz



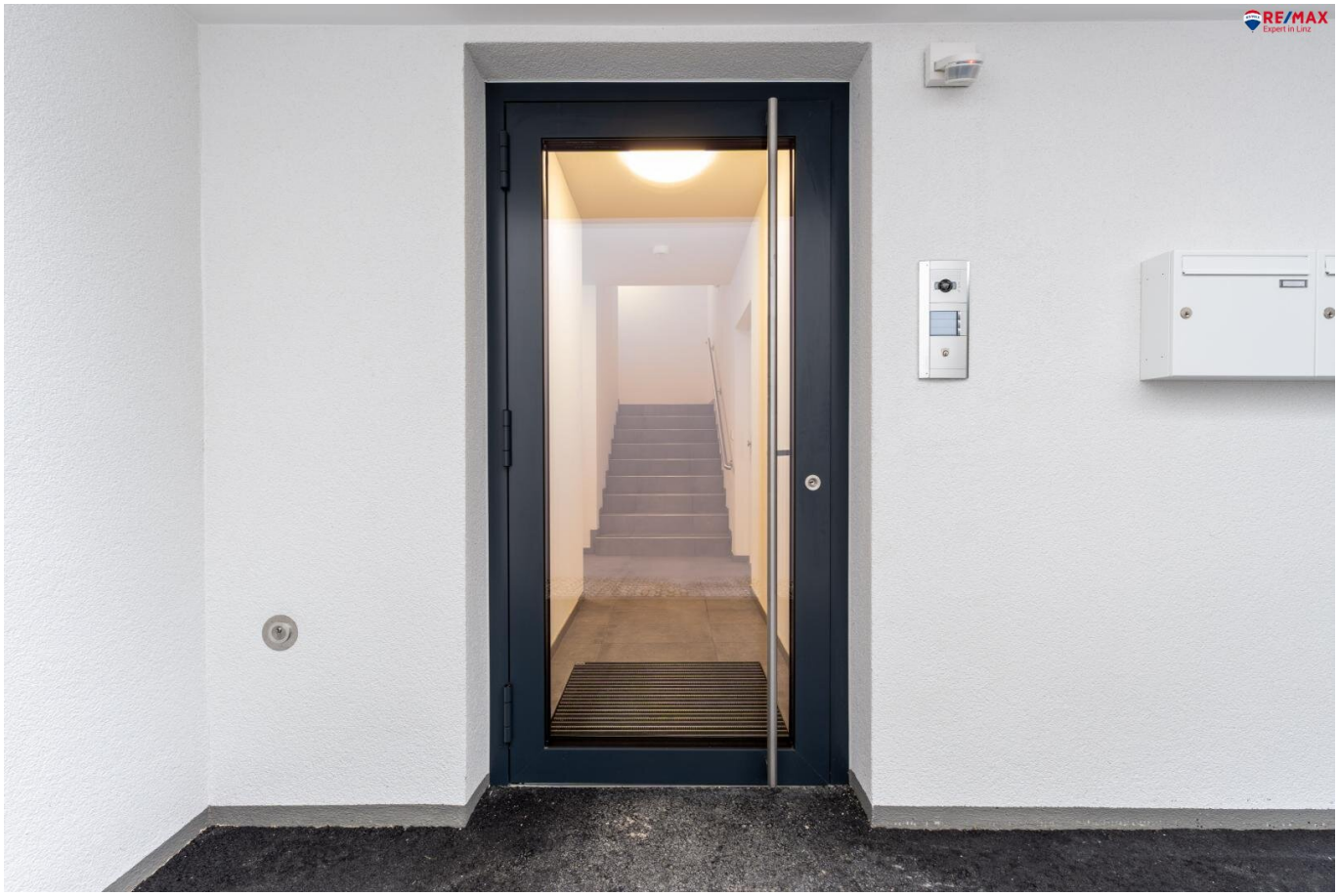










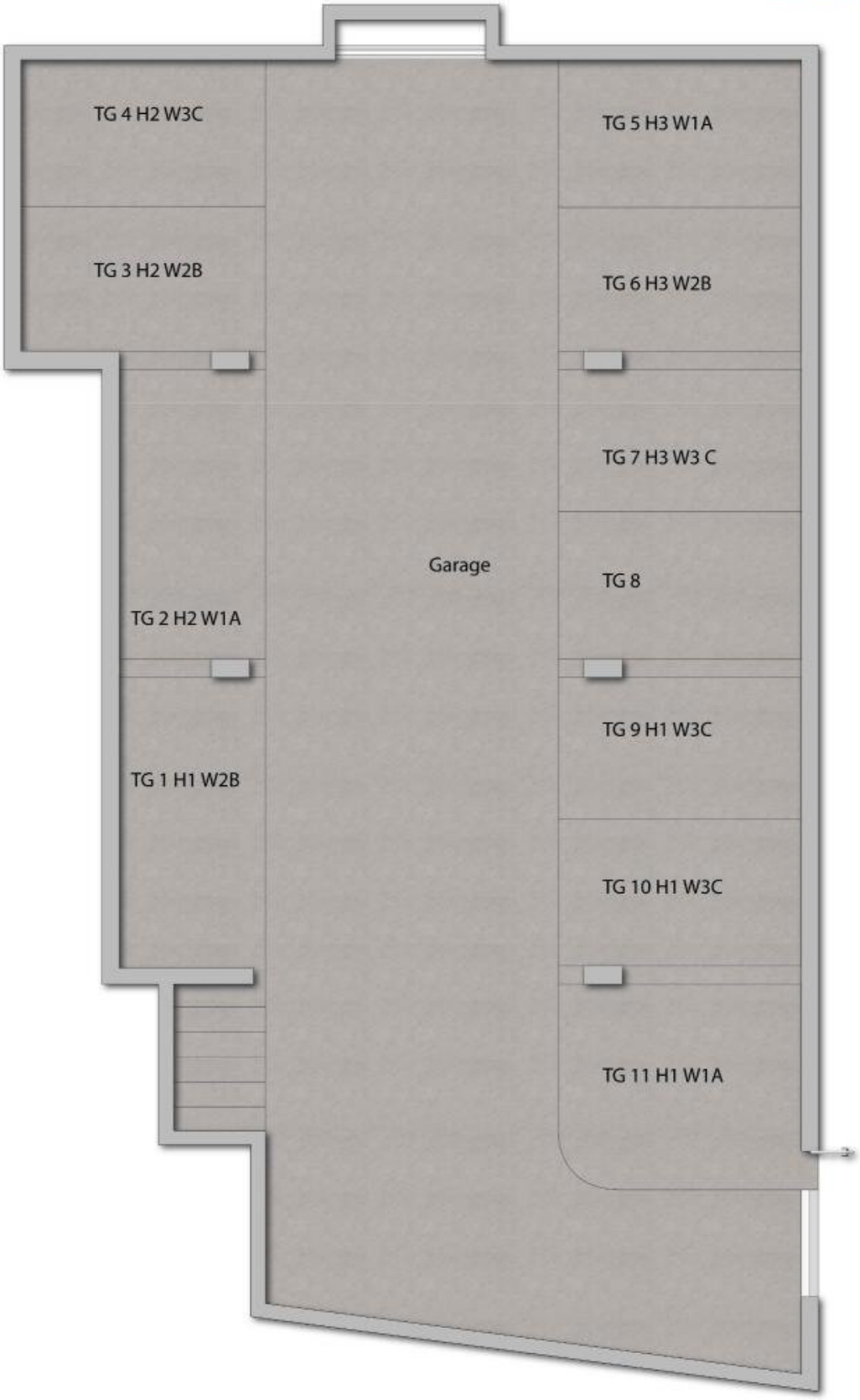







Terrasse
Schlafen
Kind
Kind
SR
Diele
Bad
WC
AR


Wohnen
WC
Diele
Terrasse


TG 4 H2 W3C
TG 5 H3 W1A
TG 3 H2 W2B
TG 6 H3 W2B
TG 7 H3 W3 C
Garage
TG 8
TG 2 H2 W1A
TG 9 H1 W3C
TG 1 H1 W2B
TG 10 H1 W3C
TG 11 H1 W1A

Objektbeschreibung

Modernes und Hochwertiges Wohnen in bester Lage

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

Die Wohnung in der **Samhaberstraße** besticht nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre außergewöhnliche und moderne Bauweise.

Für größtmöglichen Komfort und barrierefreies Wohnen ist das Haus, mit einem **Aufzug** ausgestattet.

Die Wohnung mit **4 Zimmern** punkten zudem mit einer durchdachten Positionierung der großflächigen Fenster, diese sorgen in der Wohnung für einen optimalen Tageslichteinfall und tragen zu einer bestmöglichen Wohnatmosphäre bei.

Mit einer **großzügigen Wohnfläche von 130,50 m²** und einer wohlüberlegten Raumaufteilung ist für Ihre kreative Entfaltung und Lebensqualität Raum geschaffen

Die lichtdurchflutete Wohnung mit Eigengarten erstrecket sich über zwei Ebenen.

Wohnqualität

+ städtische Nähe mit ländlicher Lage

+ außergewöhnliche und moderne Bauweise

+ hochwertige Materialien

+ offene großzügige Wohnbereiche

+ großzügige und sonnige Freiflächen

Ein perfektes, neues Zuhause für Sie und Ihre Familie.

DETAILINFORMATIONEN:

Maisonette Gartenwohnung

- 2 Etagen

- 4 Zimmer

- Wohnfläche: 130,50 m²

- Terrasse UG: 8,16 m²/ EG: 17,28 m²

- Garten: 84,56 m²

Weitere Flächen:

- Abstellraum: 1,80 m²

- Abstellplatz außen

- Tiefgaragenstellplatz

Alle Flächenangaben sind gerundet und Abweichungen bzw. Änderungen, insbesondere aus technischen Gründen, sowie als Folge behördlicher Vorschreibungen und Auflagen behält sich der Bauträger vor.

LAGE:

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

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <4.000m

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