

## Modernes und Hochwertiges Wohnen in bester Lage



Kinderzimmer 1 - Musterwohnung

**Objektnummer: 3849/485**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Pöstlingberg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	84,56 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	832.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Haubner**

REMAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz

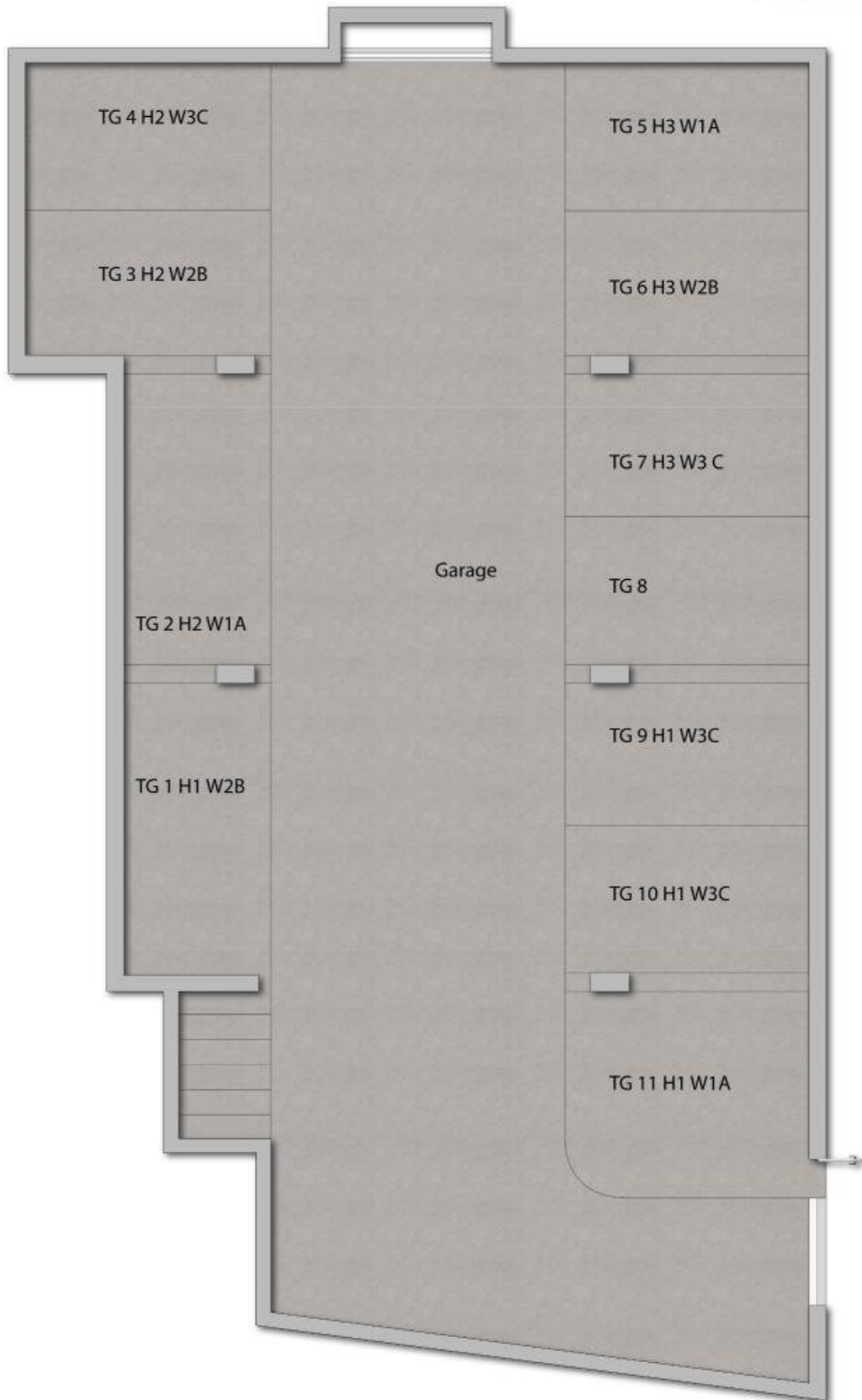












# Objektbeschreibung

## 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 m<sup>2</sup>** und einer wohlüberlegten Raumaufteilung ist für Ihre kreative Entfaltung und Lebensqualität Raum geschaffen

Die lichtdurchflutete Wohnung mit Eigengarten erstreckt 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 m<sup>2</sup>
- Terrasse UG: 8,16 m<sup>2</sup>/ EG: 17,28 m<sup>2</sup>
- Garten: 84,56 m<sup>2</sup>

Weitere Flächen:

- Abstellraum: 1,80 m<sup>2</sup>
- Abstellplatz außen
- Tiefgaragenstellplatz

Alle Flächenangaben sind gerundet und Abweichungen bzw. Änderungen, insbesondere aus technischen Gründen, sowie als Folge behördlicher Vorschriften 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 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 Schloßl
- 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

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