# Großzügige Gartenwohnung in begehrter Linzer Wohnlage



**Objektnummer: 3849/486**

**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 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Garten:** | 307,38 m² |
| **Keller:** | 1,93 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,81 |
| **Kaufpreis:** | 912.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Haubner**

REMAX Expert
Kollegiumgasse 5
4020 Linz



















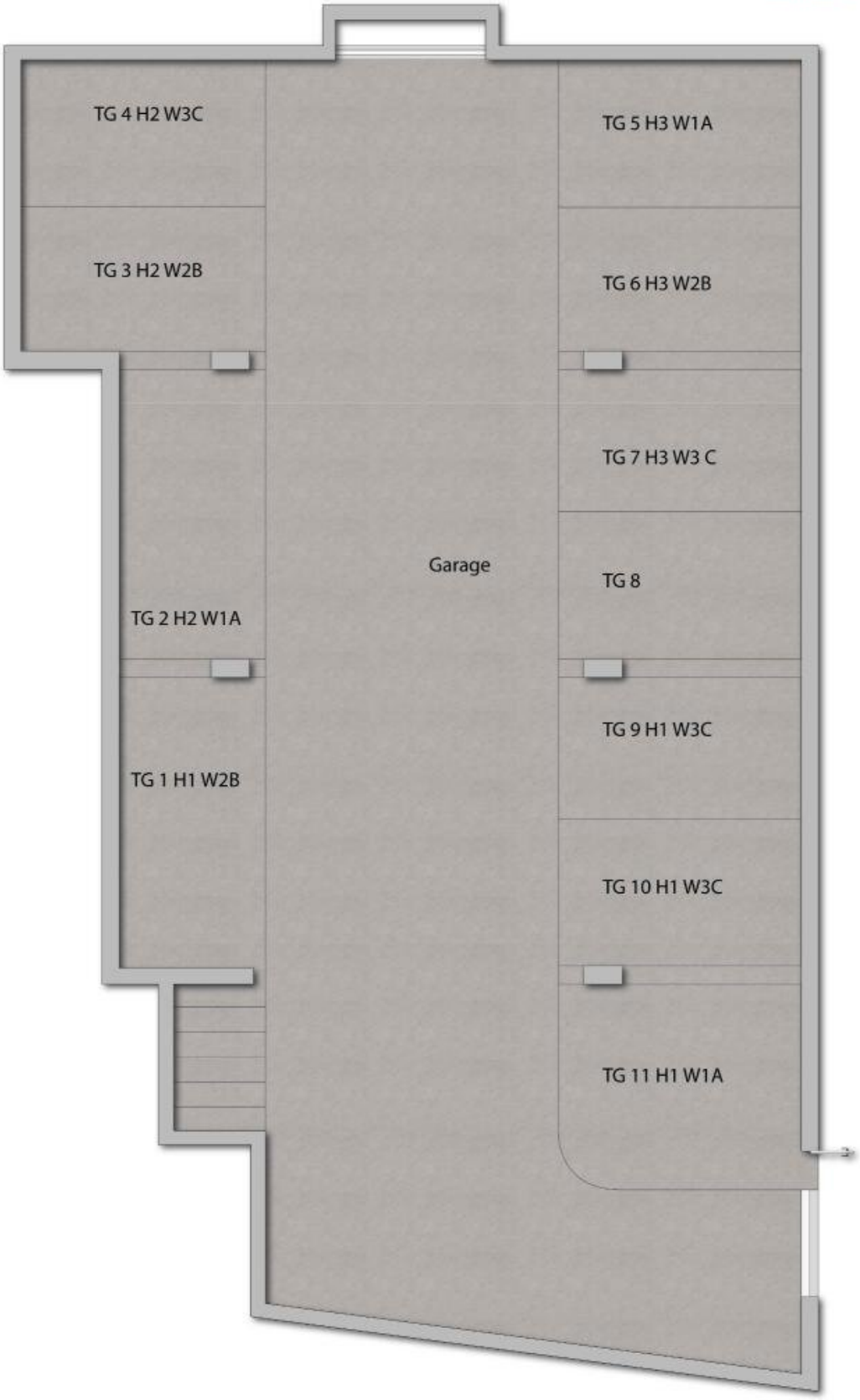





11 45


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

**Großzügige Gartenwohnung in begehrter Linzer Wohnlage**

Unterhalb des Pöstlingbergs, in einer der beliebtesten Wohngegenden von Linz, befindet sich diese **großzügige 4-Zimmer-Gartenwohnung** 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.

**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.

**DEATILINFORMATIONEN:**

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

Alle Flächenangaben sind gerundet.

**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