

## Exklusives Wohnen in traumhafter Ruhelage



Visualisierung Diele EG

**Objektnummer: 3849/487**

**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>	133,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	62,07 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>	822.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Haubner**

REMAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz

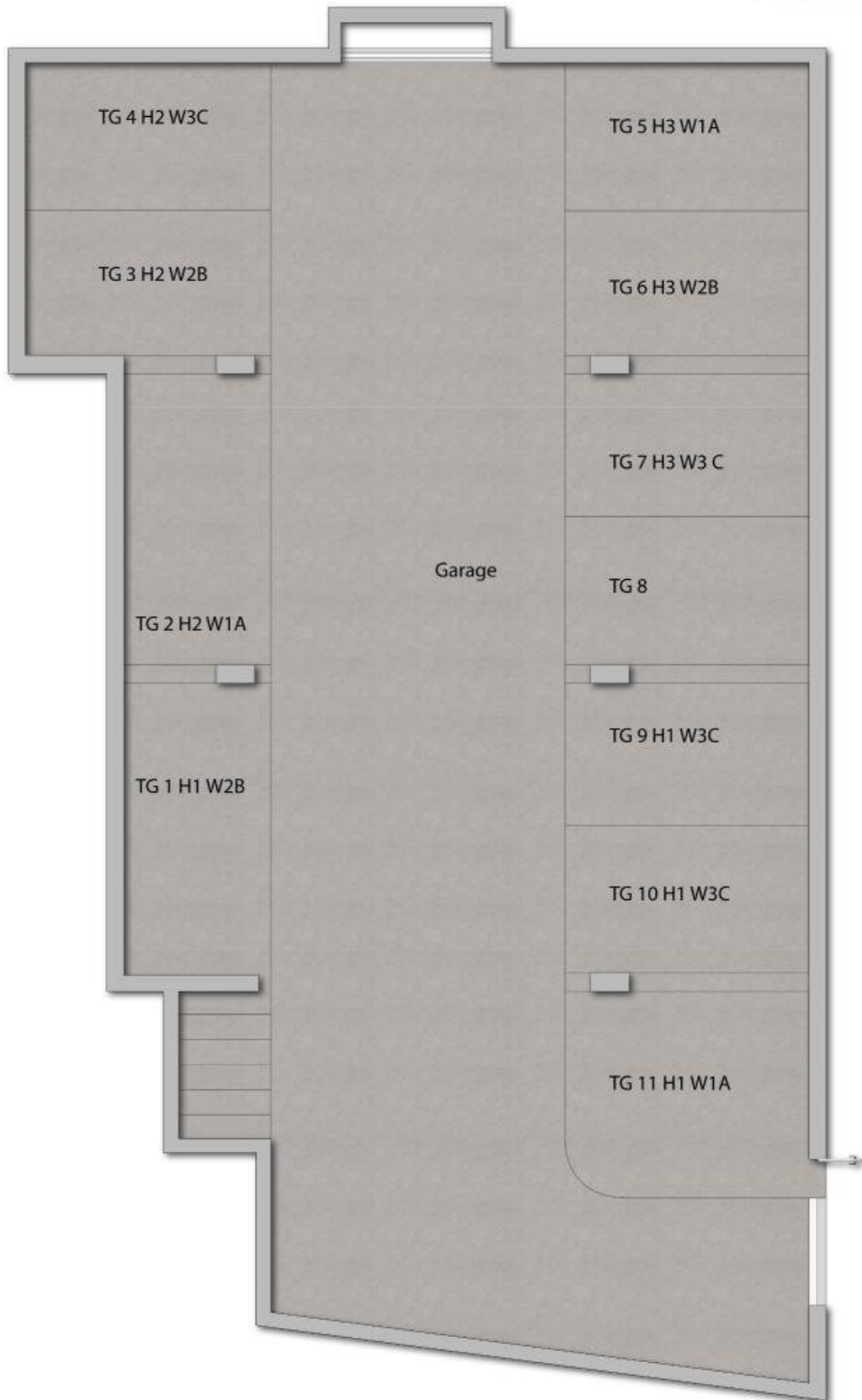












# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnen in traumhafter Ruhelage

Unterhalb des beliebten Pöstlingbergs – in einer der begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden von Linz – erwartet Sie diese hochwertige Gartenwohnung in absoluter Ruhelage.

Die Immobilie befindet sich in der **Samhaberstraße** und überzeugt durch ihre moderne Architektur sowie durchdachte Bauweise.

Die **4-Zimmer-Maisonette mit ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet höchsten Wohnkomfort – auf beiden Ebenen.

**Großzügige Fensterflächen** sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in alle Wohnräume strömen.

Die Raumaufteilung wurde mit viel Gespür für Funktionalität und Wohnlichkeit geplant.

Durch den **offenen Wohn-Ess-Kochbereich** und die fließenden Übergänge zwischen Innen- und Außenräumen entsteht ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Die Kombination aus **naturnahem Garten, hochwertiger Ausstattung** und **urbaner Nähe** macht dieses Zuhause zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen in Linz.

Die gezeigten Visualisierungen stammen vom Interior-Design-Studio Wohnerei Schwarzbauer aus Marchtrenk – bekannt für stilsichere und individuelle Raumkonzepte mit Persönlichkeit.

**Ihr neues Zuhause - auf einen Blick:**

- + 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: 133,01 m<sup>2</sup>
- Terrasse UG: 8,16 m<sup>2</sup>/ EG: 25,11 m<sup>2</sup>
- Garten: 62,07 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 Schloß
- 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