Exklusives Wohnen in traumhafter Ruhelage



Visualisierung Diele EG

Objektnummer: 3849/487

Eine Immobilie von RE/MAX Expert

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Pöstlingberg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,01 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	62,07 m²
Keller:	1,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	862.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Haubner

REMAX Expert
Kollegiumgasse 5
4020 Linz











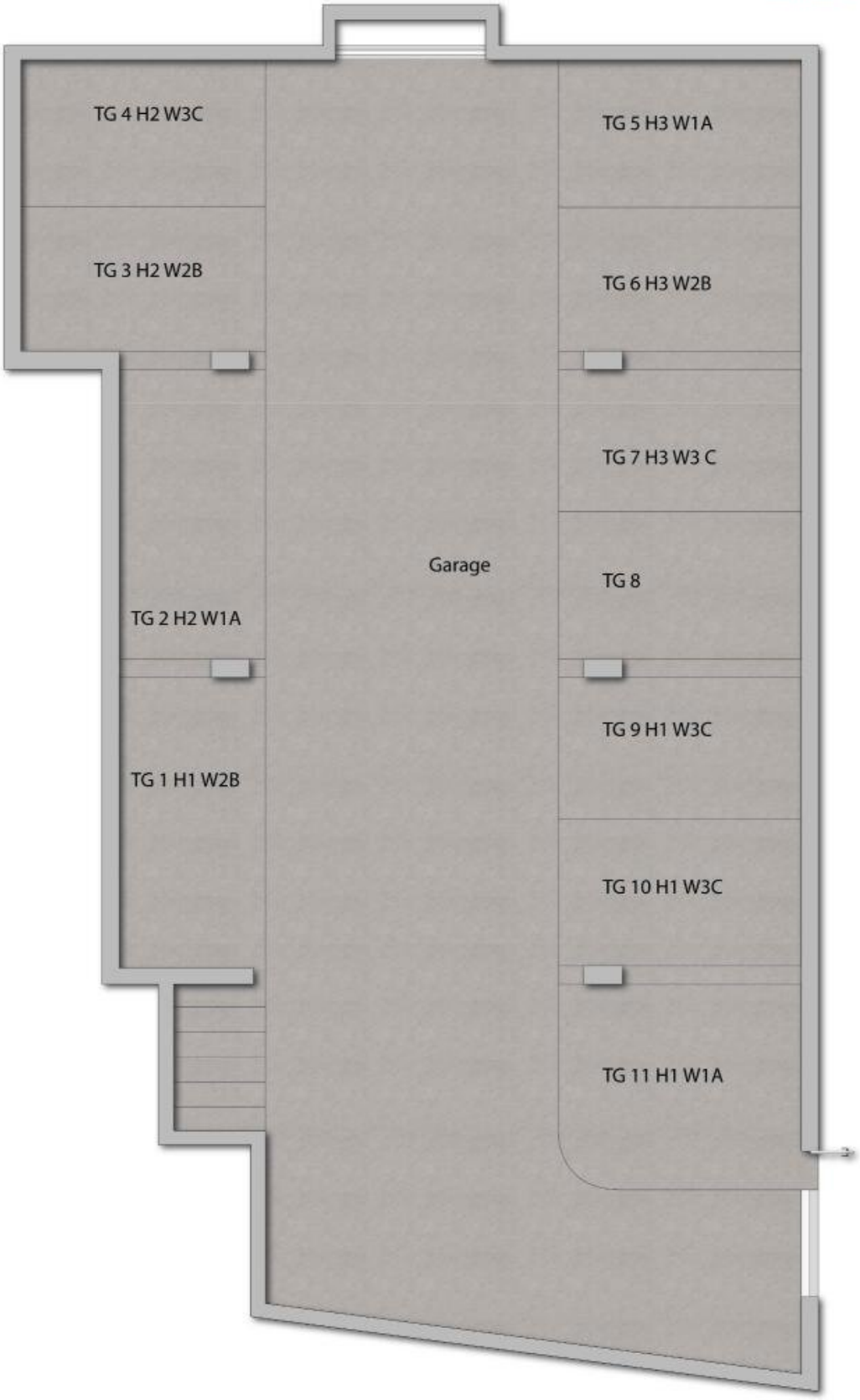





Terrasse
Schlafen
Kind
Kind
Diele
AR
WC
Bad

RE/MAX
Expert in Linz




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

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 m² 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 m²

- Terrasse UG: 8,16 m²/ EG: 25,11 m²

- Garten: 62,07 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