

Exklusive Ruheoase am Pöstlingberg – Neubau mit Lift, beheizbarem Pool & Sauna



Objektnummer: 7834/406

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Pöstlingberg
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,89 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

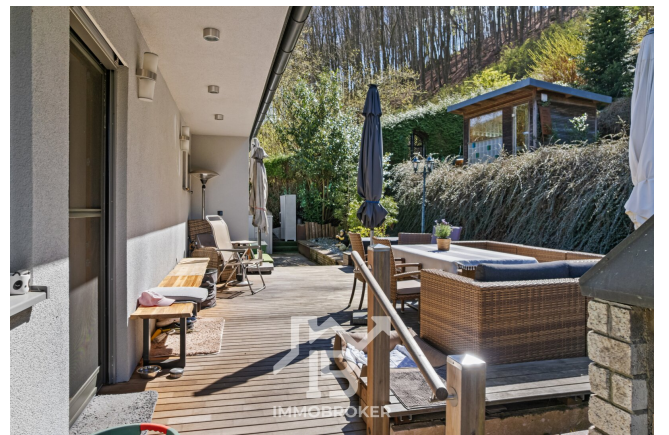
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

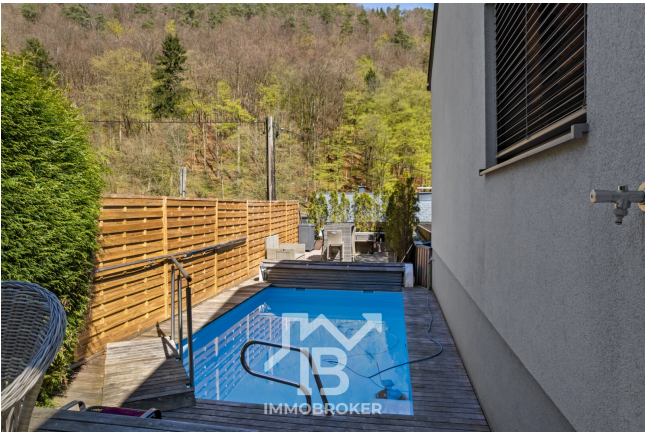
Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz















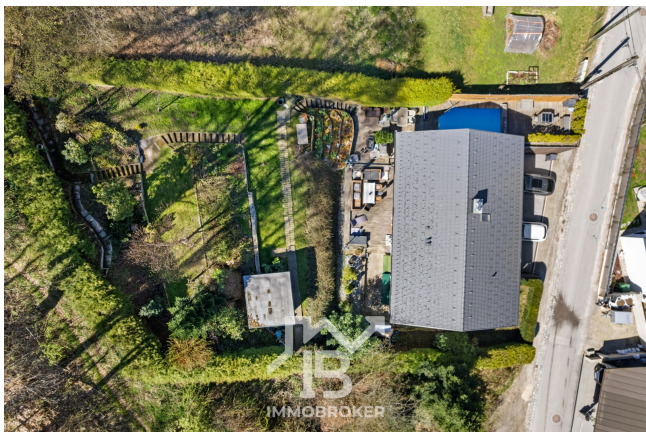












Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2022 errichtete Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, durchdachte Funktionalität und ein Höchstmaß an Privatsphäre in begehrter Lage am Pöstlingberg (Anrainerstraße).

Auf rund 979 m² Grundstücksfläche präsentiert sich eine stilvolle Liegenschaft in absoluter Ruhelage – umgeben von Grün, mit unverbaubarem Charakter und einem großzügigen, uneinsehbaren Gartenbereich. Hier genießen Sie diskreten Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in neuwertigem Zustand. Die Wohnfläche von rund 135 m² verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet eine durchdachte Raumstruktur mit großzügiger Wohnküche, mehreren Schlafzimmern sowie zwei Bädern und zwei WCs.

Ein besonderes Highlight ist der integrierte **Personenaufzug**, der sämtliche Ebenen komfortabel verbindet. So gelangen Sie nicht nur barrierefrei, sondern auch besonders bequem ins Obergeschoss – ein klares Statement für nachhaltige Wohnqualität und Zukunftssicherheit.

Das Herzstück des Außenbereichs ist der **beheizbare Pool**, der nahtlos in das architektonische Gesamtkonzept integriert wurde.

Ergänzt wird das Wellnessangebot durch eine **Outdoor-Sauna** – Ihr persönlicher Spa-Bereich für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit.

Weitere Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Baujahr 2022
- Personenaufzug
- Fußbodenheizung
- beheizbarer Pool
- Sauna
- großzügige Terrasse

- uneinsehbarer Garten
- Garage sowie mehrere Stellplätze
- absolute Ruhelage mit Grünblick

Die Kombination aus modernster Technik, energieeffizienter Bauweise, Personenaufzug und durchdachter Raumplanung schafft ein Zuhause, das nicht nur heute höchsten Ansprüchen gerecht wird, sondern auch langfristig komfortables und selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter ermöglicht – in einer der begehrtesten Wohnlagen von Linz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <1.000m
 Krankenhaus <4.500m
 Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <2.500m
 Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <2.500m
 Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m
 Geldautomat <2.500m
 Post <2.500m
 Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
 Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap