

## Moderner Bungalow in Top-Lage in Pichling



**Objektnummer: 1637/3622**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Glognerweg
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,83 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	82,37 m <sup>2</sup>
Keller:	73,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	185,00 €
Heizkosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Reindl**

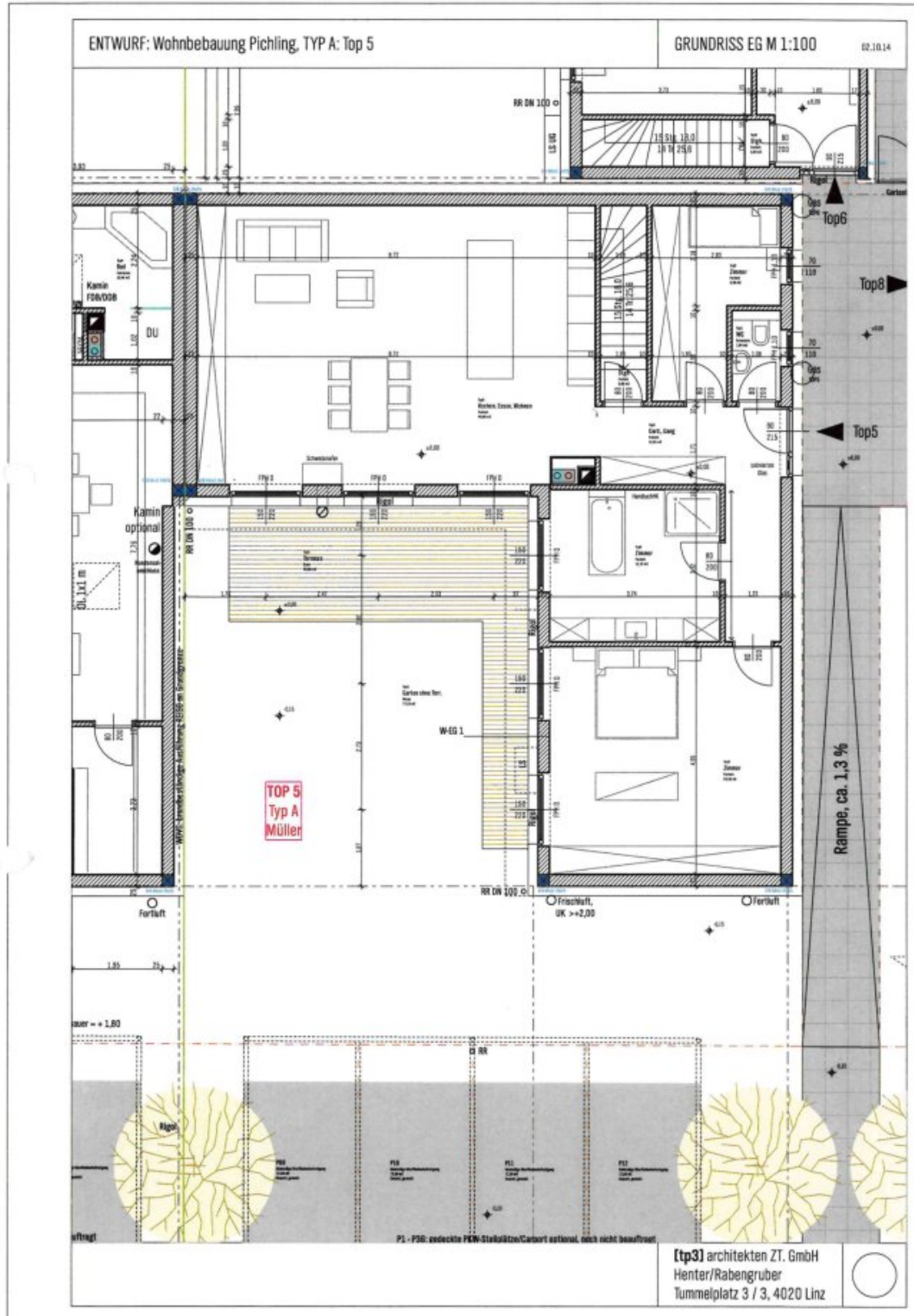








# Erdgeschoss





## Objektbeschreibung

### **Exklusiver, topmoderner Bungalow in absoluter Ruhelage.**

Dieser außergewöhnliche Bungalow vereint modernes Wohnen, Privatsphäre und höchste Wohnqualität in einer der begehrtesten Ruhelagen von Pichling. Haus und Garten sind vollständig uneinsehbar und bieten ein Höchstmaß an Rückzug und Entspannung – ideal für Menschen, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

### **Wohnen auf einer Ebene – durchdacht & komfortabel**

Das Haus wurde ursprünglich für einen Single- oder Paarhaushalt konzipiert und überzeugt durch eine klare, funktionale Raumaufteilung. Aktuell stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Das großzügige Hauptschlafzimmer kann bei Bedarf in zwei separate Räume geteilt werden und bietet damit flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Homeoffice oder Gästezimmer).

Ein besonderes Highlight ist die direkte Verbindung von Wohnbereich, Schlafzimmer und Badezimmer zur Terrasse und in den Garten. Diese fließenden Übergänge schaffen ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl und ermöglichen ein Leben im Einklang mit der Natur.

### **Privater Garten & sonnige Terrasse**

Der geschützte Gartenbereich ist uneinsehbar und lädt zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein – ob beim Frühstück auf der Terrasse oder bei lauen Sommerabenden im Grünen. Zu erwähnen wäre noch der Geräteschuppen angrenzend an den Garten, mit Strom- und Starkstromanschluss sowie sogar einem Warmwasseranschluss

### **Hochwertige Ausstattung**

- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich und auch im großen Raum im Keller
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima
- Kaminofen als zusätzliche, behagliche Wärmequelle
- Voll unterkellert – ideal für Hobby, Fitness, Homeoffice oder Stauraum

- Zwei eigene Parkplätze direkt vor dem Haus (im Eigentum) mit vorbereitendem Stromanschluss für zukünftige Elektromobilität

## **Wirtschaftlich & nachhaltig**

Dank der privaten Verwaltung der Wohnanlage profitieren Sie von sehr geringen Betriebskosten, was dieses Objekt auch langfristig äußerst attraktiv macht.

## **Fazit**

Ein stilvoller, moderner Bungalow in absoluter Ruhelage, der durch Privatsphäre, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Ein ideales Zuhause für Paare, Singles oder anspruchsvolle Käufer, die ebenerdiges Wohnen mit Garten und moderner Technik verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.750m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.750m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.750m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap