

Juwel am Waldrand: Wo modernes Design auf pure Erholung trifft



Objektnummer: 5420/7820

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2008
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	187,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	145,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.049.000,00 €
Betriebskosten:	304,00 €
Infos zu Preis:	

BK enthalten Strom, Gas, Müllabfuhr, Wasser, Versicherung und Grundsteuer

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerhard Pfeiffer







RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Suchen Sie den **perfekten Rückzugsort**, der die **Ruhe des Waldes** mit **urbanem Lebensstil** verbindet? Hier erwartet Sie ein außergewöhnliches Wohnerlebnis, das mit seinem atemberaubenden Stadt- und Waldblick sowie einer exklusiven technischen Ausstattung neue Maßstäbe setzt.

Dieses **architektonische Highlight** (Baujahr 2008) bietet Ihnen auf ca. 187 m² Wohnfläche ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit beeindruckenden 2,7 m Raumhöhe und 2,5 m hohen Türen. Genießen Sie höchsten Wohnkomfort dank einer intelligenten **Loxone-Steuerung, Fußbodenheizung mit gemütlichem Kaminofen** und **moderner Wohnraumlüftung**. Ob auf einer Ihrer **drei** großzügigen **Terrassen** (bis zu ca. 40 m²) oder in Ihrem privaten **Garten mit mediterranem Flair durch Olivenbäume und Weinstöcke** – hier finden Sie Ihre persönliche Oase. Dank der hochwertigen Möblierung ist dieses Haus sofort bezugsfertig und ohne Aufwand für Sie bewohnbar.

Stellen Sie sich vor: Sie starten Ihren Tag mit einem Kaffee auf der Terrasse, während die Stadt unter Ihnen erwacht und der Wald direkt hinter Ihrem Haus zur Ruhe einlädt. Die **durchdachte Aufteilung** – inklusive zweier Küchen, separater Badezimmer und WCs sowie der Möglichkeit zur Teilung in Einheiten – bietet Ihnen maximale Flexibilität für Ihr Leben als Paar oder Familie. Gleichzeitig profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur: Straßenbahn und JKU sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie exzellente medizinische Versorgung und pädagogische Einrichtungen für Ihre Kinder. Mit der Doppelgarage und zwei zusätzlichen Stellplätzen ist zudem für ausreichend Platz gesorgt.

Erleben Sie dieses Wohnerlebnis aus erster Hand. Sie schätzen hohe Bauqualität, smarte Nachhaltigkeit (**PV-Anlage, Solar**) und eine Lage, die keine Wünsche offen lässt? Fordern Sie noch heute die detaillierten Unterlagen und die Aufstellung der Betriebskosten an oder **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH., um sich selbst von diesem besonderen Zuhause zu überzeugen.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap