

## **Penthouse der Extraklasse mit 76m<sup>2</sup> Dachterrassen-Oase**



**Objektnummer: 6244/1137**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	9,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,25 €
<b>Heizkosten:</b>	135,49 €
<b>USt.:</b>	46,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

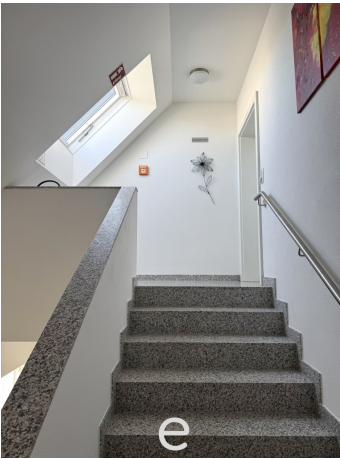
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**







e



e



e















94031

94065

94070

94022

94072

94039

94090

94071

94040

94059

e



# Objektbeschreibung

## Ein Penthouse, das Maßstäbe setzt!

Dieses außergewöhnliche Penthouse in begehrter Ruhelage von Linz-Neue Heimat vereint großzügigen Wohnkomfort, zeitloses Design und höchste Ausstattungsqualität auf beeindruckenden **122 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie einer einzigartigen **76 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse**.

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Privatsphäre, Qualität und ein besonderes Wohngefühl legen. Dank der durchdachten Architektur genießen Sie hier maximale Freiheit: **keine Dachschrägen, keine Maisonette – jeder Quadratmeter ist voll nutzbar und perfekt in Szene gesetzt.**

## Großzügiges Wohnen mit Stil & durchdachten Details

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück dieser besonderen Immobilie. Große Fensterflächen schaffen ein offenes Raumgefühl und verbinden den Innenbereich harmonisch mit der großzügigen Terrasse. Ein eleganter **Kamin** sorgt für gemütliche Stunden und verleiht dem Wohnraum eine ganz besondere Atmosphäre.

Die hochwertige, voll ausgestattete **DAN Küche von Wohnpoint** ist ein echtes Highlight für Genießer und Hobbyköche. Edle Materialien wie die **Keramikarbeitsplatte von Strasser Steinbau** sowie Premiumgeräte von **Miele, Bora und Siemens** und ein **Liebherr Weinkühlschrank** unterstreichen den exklusiven Anspruch dieser Küche.

Zusätzliche **hochwertige Einbaumöbel von Anrei** fügen sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bieten stilvollen Stauraum sowie praktische Lösungen für den Alltag. Die Kombination aus Design, Funktionalität und hochwertigen Materialien sorgt für ein durchgehend stimmiges Wohnambiente.

## Komfort auf höchstem Niveau

Dieses Penthouse wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet und bietet ganzjährig höchsten Wohnkomfort:

- Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- elektrische Raffstores und Rollläden mit BUS-Steuerung

- integrierter Insektenschutz im gesamten Penthouse
- hochwertige Materialauswahl und moderne Technik

Der durchgängige, robuste **Eiche-Massivholzboden von Mafi** verleiht der Wohnung Wärme, Eleganz und eine außergewöhnliche Wohnqualität.

### **Private Wellnessoase im eigenen Zuhause**

Das großzügige **16,2 m<sup>2</sup> große Badezimmer** ist eine private Wohlfühlwelt. Hochwertig ausgestattet von **Elements Bad** überzeugt es mit:

- Design-Glas-Doppelwaschtisch
- komfortable Badewanne mit integrierter Abstellfläche
- großzügiger Walk-In-Regendusche
- Premium-Sauna von Delfin mit Infrarotfunktion
- integrierter Musikbox und stimmungsvoller Lichtgestaltung
- clevere Stauraumlösung für Waschmaschine und Trockner

Hier beginnt und endet jeder Tag mit einem Gefühl von Entspannung und Luxus.

### **Die Terrasse – Ihr privates Freiluftwohnzimmer**

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die beeindruckende **76 m<sup>2</sup> große Dachterrasse**.

Ein wind- und wettergeschützter Essbereich sowie flexibel verschiebbare Glaselemente schaffen einen geschützten Rückzugsort mit maximaler Privatsphäre. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Außendusche
- Wasseranschluss für Ihre persönliche Grün-Oase
- elektrisches Sonnensegel (33 m<sup>2</sup>) mit Windwächter
- perfekter Platz für entspannte Abende, Freunde und stilvolle Grillfeste

Diese Terrasse erweitert den Wohnraum und wird schnell zum Lieblingsplatz zu jeder Jahreszeit.

### **Exklusive Wohnanlage mit Privatsphäre**

Die kleine, gepflegte Wohnanlage mit lediglich **4 Wohneinheiten** garantiert Ruhe und ein besonders privates Wohnumfeld.

Zum Angebot gehören:

- zwei private Stellplätze (davon einer als Carport)
- großzügiges Kellerabteil mit ca. 9 m<sup>2</sup>
- gepflegte Allgemeinflächen

Ein ideales Zuhause für alle, die Exklusivität abseits großer Wohnanlagen suchen.

Zusätzliche Option: Auf dem benachbarten Grundstück Gablonzerweg 10 besteht die Möglichkeit eine zusätzliche Garage sowie einen weiteren Kellerraum zu erwerben - Kaufpreis auf Anfrage.

### **Top-Lage in Linz – Neue Heimat**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten, ruhigen und grünen Siedlungslage im Linzer

Stadtteil **Neue Heimat**. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen und vermittelt ein hochwertiges, angenehmes Wohngefühl. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus **Ruhe, Natur und urbaner Infrastruktur**.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie **Billa, Billa Plus, Lidl, Hofer, Maximarkt und Interspar**, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die **PlusCity** erreichen Sie in nur ca. 10 Minuten mit dem Auto.

Für Erholung und Freizeit liegen die beliebten **Traunauen** in unmittelbarer Nähe – ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und entspannte Stunden im Grünen. Auch Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur: Kindergarten, Volksschule und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar. Das **Kinderfreibad Negrelliweg mit Spielplatz** befindet sich nur ca. 500 m entfernt.

### **Perfekte Verkehrsanbindung**

- Buslinie 41 (Haltestelle Neupeint) – alle ca. 15 Minuten
- direkte Verbindung ohne Umsteigen ins Linzer Zentrum (ca. 26 Minuten)
- Bahnhof Wegscheid in ca. 10 Gehminuten erreichbar
- Hauptbahnhof Linz bequem erreichbar
- Autobahnanschluss nur ca. 2 km entfernt
- Flughafen Linz ca. 15 Minuten mit dem Auto

Wenn Sie auf der Suche nach etwas Besonderem sind, dann freue ich mich auf eine gemeinsame Besichtigung inklusive persönlichem Beratungsgespräch!

**Kontaktdaten: [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at), Oliver Gassenbauer: [0699/10 639 105](tel:069910639105)**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer

**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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap