

Exklusives Wohnen mit Doppelgarage und durchdachtem Raumkonzept



Objektnummer: 7834/445

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Großamberg
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,67 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	106,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	535.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz





TOP 6 - REIHENHAUS

4 Zimmer

Wohnfläche Gesamt: 118,67 m²

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen: 36,32 m²

HWE/Technik: 6,00 m²

Diele: 5,62 m²

WC: 1,87 m²

Obergeschoss

Schlafzimmer 1: 12,81 m²

Schrankraum: 7,92 m²

Kinderzimmer 1: 14,92 m²

Kinderzimmer 2: 13,72 m²

Vorraum: 7,26 m²

Bad: 9,29 m²

WC: 2,94 m²

Außenflächen / Keller

Terrasse: 26,04 m²

Eigengarten: 106,00 m²

Garage: 32,20 m²

Ihr Ansprechpartner:

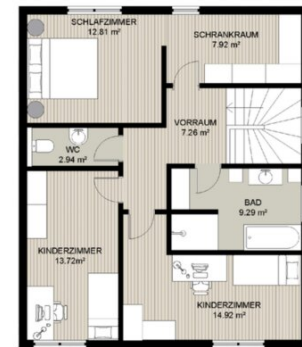
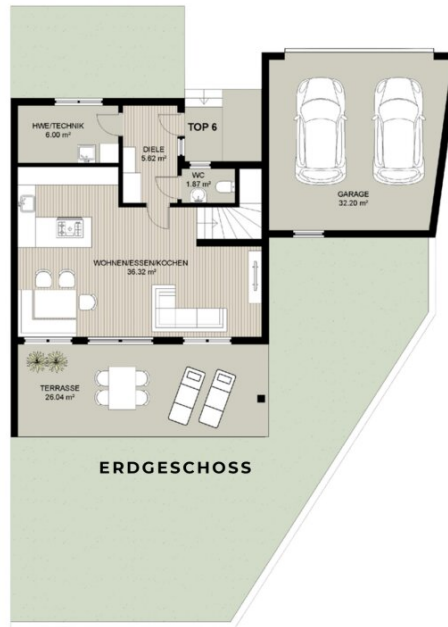
Niklas Buchrucker, BSc

+43 664 88 90 88 83

nb@m2n.immo

www.m2n.immo

M2N
IMMOBILIEN



Zuhause
am Großamberg

Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte überzeugt mit einem durchdachten Wohnkonzept und bietet dank Doppelgarage ein Ausstattungsmerkmal, das in dieser Objektklasse nur selten zu finden ist. Klare Architektur, hochwertige Massivbauweise und eine funktionale Raumaufteilung schaffen ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen an Komfort und Alltagstauglichkeit gerecht wird.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen einen harmonischen Übergang zur Terrasse und in den privaten Garten. Hier entsteht ein einladender Wohnbereich, der Platz für gemeinsame Familienmomente ebenso bietet wie für entspannte Stunden im Freien.

Mit drei großzügigen Schlafzimmern bietet diese Doppelhaushälfte ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Elternschlafzimmer verfügt zusätzlich über einen **begehbaren Schrankraum**, der für noch mehr Komfort und Stauraum sorgt. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen. Das moderne Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Die großzügige Doppelgarage bietet komfortabel Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Ob Fahrräder, Sportequipment oder Gartengeräte – hier profitieren Sie von ausreichend Platz und kurzen Wegen direkt ins Haus. Gerade für Familien oder Haushalte mit zwei Fahrzeugen stellt dieses Ausstattungsmerkmal einen besonderen Mehrwert dar.

Die energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima und niedrige Betriebskosten. Hochwertige Massivbauweise und moderne Gebäudetechnik schaffen beste Voraussetzungen für nachhaltige Wohnqualität und langfristige Wertbeständigkeit.

Die Terrasse mit privatem Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum

Entspannen ein. Ob gemütliches Frühstück im Freien, ein Grillabend mit Freunden oder ein sicherer Spielbereich für Kinder – hier genießen Sie Ihren persönlichen Rückzugsort direkt vor der Haustüre.

Diese Doppelhaushälfte vereint hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und den Komfort einer Doppelgarage zu einem Zuhause mit besonderem Mehrwert. Der begehbare Schrankraum, die großzügigen Wohnbereiche und die attraktive Lage zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg machen diese Einheit zur idealen Wahl für alle, die modernes Wohnen mit viel Platz und höchstem Komfort verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap