

## **Wohnqualität in begehrter Lage - nahe Pöstlingberg**



**Objektnummer: 7834/444**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4040 Großamberg             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2027                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 117,99 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Garten:</b>                       | 90,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 53,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,67              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 516.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz





## TOP 4 - REIHENHAUS

### 4 Zimmer

**Wohnfläche Gesamt:** 117,99 m<sup>2</sup>

#### Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen: 36,32 m<sup>2</sup>

HWE/Technik: 6,00 m<sup>2</sup>

Diele: 5,62 m<sup>2</sup>

WC: 1,87 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss

Schlafzimmer 1: 12,81 m<sup>2</sup>

Schrankraum: 7,80 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 1: 14,65 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 2: 13,72 m<sup>2</sup>

Vorraum: 7,13 m<sup>2</sup>

Bad: 9,14 m<sup>2</sup>

WC: 2,94 m<sup>2</sup>

#### Außenflächen / Keller

Terrasse: 24,21 m<sup>2</sup>

Eigengarten: 90,00 m<sup>2</sup>

Garage: 26,39 m<sup>2</sup>

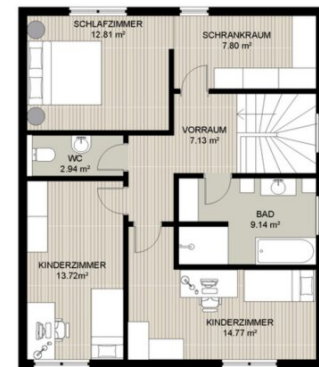
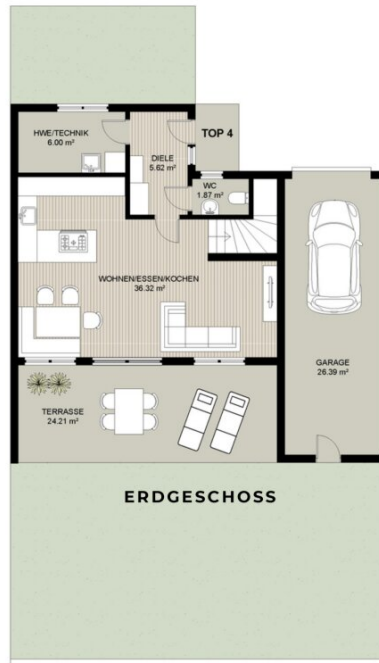
#### Ihr Ansprechpartner:

Niklas Buchrucker, BSc

+43 664 88 90 88 83

nb@m2n.immo

www.m2n.immo



OBERGESCHOSS

Zuhause  
am Großsarnberg

## Objektbeschreibung

**Klare Architektur, lichtdurchflutete Räume und ein durchdachtes Wohnkonzept prägen diese moderne Doppelhaushälfte.** Hier entsteht ein Zuhause, das Funktionalität und Wohnqualität perfekt miteinander verbindet und Familien ebenso begeistert wie Paare, die Wert auf modernes Wohnen legen.

**Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft ein offenes Wohngefühl und bildet den Mittelpunkt des Hauses.** Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen einen direkten Zugang zur Terrasse sowie in den privaten Garten. So entsteht ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

**Die durchdachte Raumaufteilung setzt sich auch im Obergeschoss fort.** Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen **angrenzenden begehbaren Schrankraum**, der zusätzlichen Stauraum schafft und den Wohnkomfort spürbar erhöht. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das moderne Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das stimmige Raumkonzept.

**Die Garage bietet einen geschützten Stellplatz und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Sportequipment.** Dadurch profitieren Sie von kurzen Wegen, mehr Ordnung und einem komfortablen Wohnalltag.

**Die moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung sorgt für energieeffizienten Wohnkomfort.** Die hochwertige Massivbauweise und die moderne Gebäudetechnik schaffen beste Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität und niedrige Betriebskosten.

**Der großzügige Eigengarten bietet viel Freiraum für Erholung, Spiel und Freizeit.** Genießen Sie sonnige Stunden auf der Terrasse, gemütliche Grillabende oder schaffen Sie sich Ihre persönliche grüne Wohlfühloase direkt vor der Haustüre.

**Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine familienfreundliche Raumaufteilung zu einem Zuhause mit hoher Lebensqualität.** Die gelungene Kombination aus zeitloser Architektur, privatem Garten und attraktiver Lage zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg macht dieses Haus zu einer hervorragenden Wahl für alle, die komfortables Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt 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