

**Familienwohnen in ruhiger Grünlage nahe Pöstlingberg -
Baustart bereits erfolgt!**



Objektnummer: 7834/443

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:	117,99 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	516.000,00 €
Provisionsangabe:	

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 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: 7,80 m²

Kinderzimmer 1: 14,65 m²

Kinderzimmer 2: 13,72 m²

Vorraum: 7,13 m²

Bad: 9,14 m²

WC: 2,94 m²

Außenflächen / Keller

Terrasse: 24,21 m²

Eigengarten: 90,00 m²

Garage: 26,39 m²

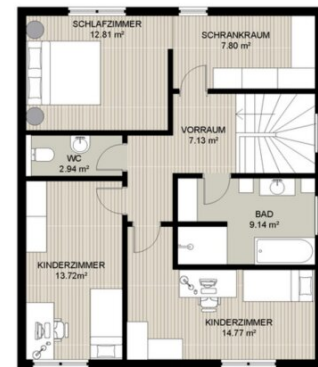
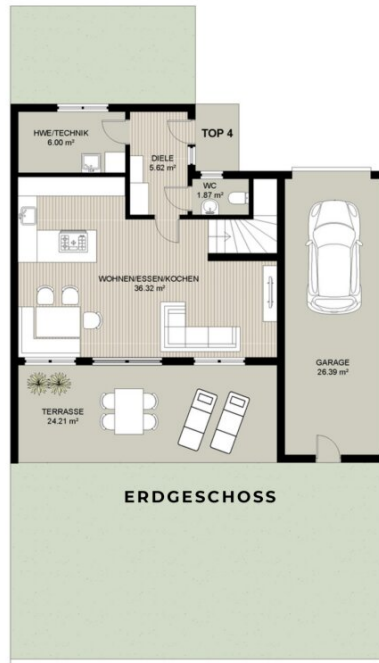
Ihr Ansprechpartner:

Niklas Buchrucker, BSc

+43 664 88 90 88 83

nb@m2n.immo

www.m2n.immo



Zuhause
am Großsarnberg

Objektbeschreibung

Zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg entsteht diese hochwertige Doppelhaushälfte in moderner Massivbauweise und überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus zeitloser Architektur, durchdachter Raumaufteilung und hoher Wohnqualität. Die ruhige Wohnlage im Grünen bietet ein angenehmes Wohnumfeld, während die Linzer Innenstadt in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar ist.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft den idealen Mittelpunkt für das tägliche Familienleben. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht ins Haus und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den privaten Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein.

Der private Elternbereich wurde mit besonderem Augenmerk auf Komfort geplant. Das großzügige Schlafzimmer wird durch einen **begehbaren Schrankraum** ergänzt und schafft damit zusätzlichen Stauraum sowie kurze Wege im Alltag. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das moderne Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie das separate Gäste-WC runden das stimmige Raumkonzept ab.

Die Garage bietet einen geschützten Stellplatz sowie praktischen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Freizeitausrüstung. Dadurch bleibt zusätzlicher Platz im Haus erhalten und Sie profitieren von einem komfortablen und gut organisierten Wohnalltag.

Die energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die hochwertige Massivbauweise und moderne Haustechnik gewährleisten eine nachhaltige Bauqualität sowie langfristige Wertbeständigkeit.

Der sonnige Eigengarten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Ob gemütliches Frühstück auf der Terrasse, ein Grillabend mit Freunden oder ein sicherer Platz zum Spielen für Kinder – hier genießen Sie Ihre Freizeit in privater Atmosphäre.

Diese Doppelhaushälfte verbindet modernes Wohnen mit hoher Funktionalität und einer attraktiven Lage im Norden von Linz. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und der private Garten machen dieses Haus zur idealen Wahl für Familien und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

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