

**Moderne Doppelhaushälfte mit Garage und sonnigem
Garten - Baustart bereits erfolgt!**



Objektnummer: 7834/442

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 0,71
Kaufpreis:	519.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz







TOP 3 - 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: 26,93 m²

Ihr Ansprechpartner:

Niklas Buchrucker, BSc

+43 664 88 90 88 83

nb@m2n.immo

www.m2n.immo

M2N
IMMOBILIEN



Zuhause
am Großsberg

Objektbeschreibung

Zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg entsteht diese hochwertige Doppelhaushälfte in moderner Massivbauweise und vereint zeitlose Architektur mit einer durchdachten Raumaufteilung und hohem Wohnkomfort. Die ruhige Wohnlage im Grünen bietet ein angenehmes Wohnumfeld, während die Linzer Innenstadt in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar ist.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen einen fließenden Übergang zur sonnigen Terrasse und in den privaten Garten. Hier entsteht ein 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 wird durch einen **begehbaren Schrankraum** ergänzt und schafft so ein komfortables Raumkonzept mit zusätzlichem Stauraum. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das moderne Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC runden den durchdachten Grundriss perfekt ab.

Die großzügige Garage bietet weit mehr als nur einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Sie schafft zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Sportequipment oder Gartengeräte und sorgt für ein hohes Maß an Komfort und Ordnung im Alltag.

Die energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten. Hochwertige Massivbauweise und moderne Gebäudetechnik gewährleisten langfristige Wertbeständigkeit sowie ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Der private Garten mit großzügiger Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage mit der Familie oder gesellige Grillabende mit Freunden – hier genießen Sie Ihre persönliche Wohlfühloase direkt vor der eigenen Haustüre.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer großzügigen Garage als besonderem Komfortmerkmal. Die Kombination aus moderner Architektur, energieeffizienter Haustechnik und der begehrten Lage zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg macht dieses Haus zu einer ausgezeichneten Wahl für alle, die langfristig in Wohnqualität investieren 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