

**Moderne Doppelhaushälfte zwischen Pöstlingberg und
Lichtenberg – 5 Zimmer, Garten, Carport, Erstbezug!**



Objektnummer: 7834/441

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:	116,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	245,00 m²
Keller:	9,54 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	559.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

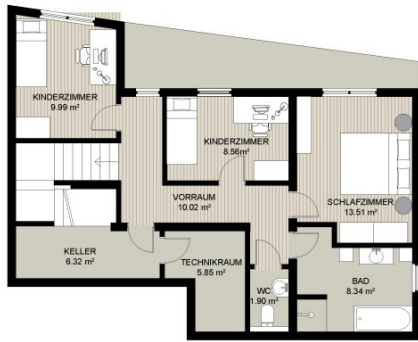


Niklas Buchrucker, BSc

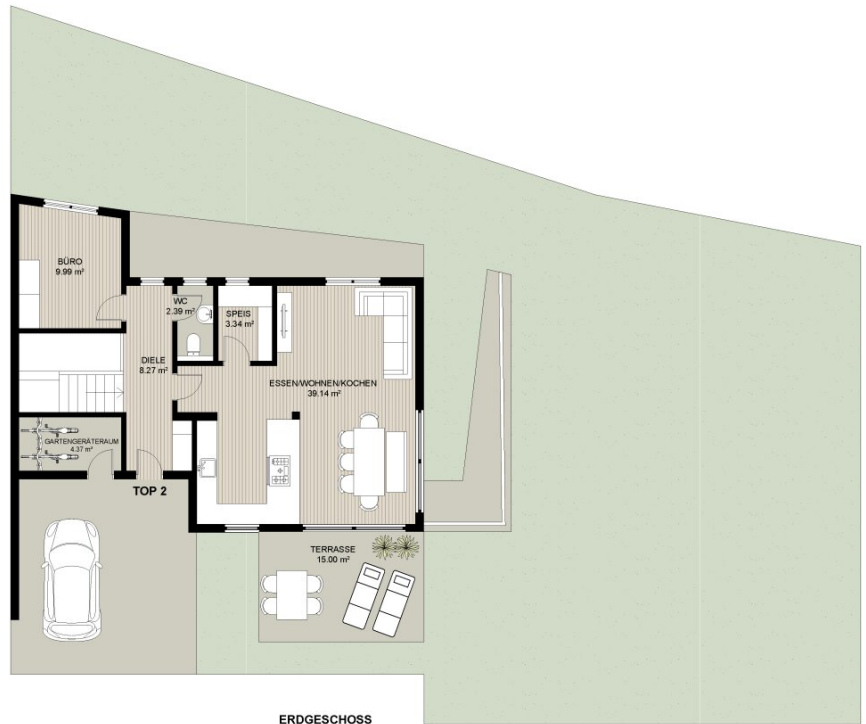
BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11







UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Zwischen **Pöstlingberg** und **Neulichtenberg** entsteht diese hochwertige Doppelhaushälfte in massiver Niedrigenergiebauweise und überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus zeitloser Architektur, durchdachter Raumaufteilung und hoher Wohnqualität. Hier genießen Sie die Ruhe einer naturnahen Umgebung, während das Linzer Stadtzentrum in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine harmonische Verbindung zur Terrasse und zum privaten Garten. Ob gemeinsames Familienleben, entspannte Abende oder gesellige Grillfeste – dieser Bereich bietet den idealen Rahmen für jeden Lebensabschnitt.

Mit **vier flexibel nutzbaren Schlafzimmern** bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder Gäste. Drei Schlafzimmer befinden sich im Untergeschoss, während ein zusätzlicher Raum im Erdgeschoss ganz nach Ihren Bedürfnissen als Büro, Gästezimmer oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Das großzügige Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC runden den hohen Wohnkomfort perfekt ab.

Ein besonderes Highlight ist der ausbaubare Dachboden. Er schafft wertvolle Ausbaureserven und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – vom Hobbyraum über einen Fitnessbereich bis hin zu zusätzlichem Wohnraum. So passt sich Ihr Zuhause auch zukünftigen Lebenssituationen flexibel an und bietet langfristige Perspektiven.

Das Carport mit beheiztem Abstellraum sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Neben einem geschützten Stellplatz steht Ihnen ausreichend Stauraum für Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte oder Sportequipment zur Verfügung – praktisch, sicher und direkt am Haus.

Auch technisch erfüllt diese Doppelhaushälfte höchste Ansprüche. **Die energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung** sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten. Die hochwertige Massivbauweise, moderne Gebäudetechnik und die Niedrigenergiebauweise gewährleisten eine nachhaltige Wohnqualität und langfristige Wertbeständigkeit.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung, den ausbaubaren Dachboden und die attraktive Lage in unmittelbarer Linznähe. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität und langfristiger Wertbeständigkeit 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