

Familienwohnen mit Zukunft – Großzügiges Doppelhaus in Linzer Bestlage zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg



Objektnummer: 7834/439

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:	120,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	280,00 m²
Keller:	11,81 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	575.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

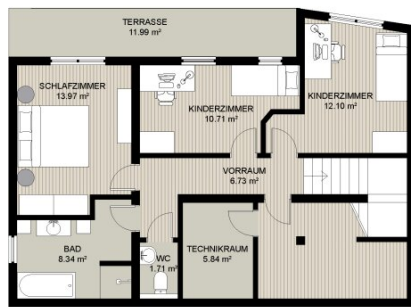


Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11







UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen im Norden von Linz entsteht dieses moderne Doppelhaus, das zeitlose Architektur, hochwertige Massivbauweise und ein außergewöhnliches Platzangebot harmonisch miteinander verbindet. **Die exklusive Lage zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg vereint naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zur Linzer Innenstadt** und schafft damit beste Voraussetzungen für höchste Lebensqualität.

Die durchdachte Raumplanung überzeugt bereits beim Betreten des Hauses. **Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse bildet das Herzstück des Hauses** und schafft einen offenen Lebensmittelpunkt für Familie und Freunde. Großflächige Fenster holen viel Tageslicht ins Innere und verbinden Wohnraum und Garten auf harmonische Weise.

Im Untergeschoss erwarten Sie drei komfortable Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss bietet maximale Flexibilität und eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder viertes Schlafzimmer – perfekt für sich verändernde Lebenssituationen.

Der ausbaubare Dachboden eröffnet wertvolle Wohnreserven für die Zukunft. Ob Fitnessraum, Hobbybereich, Atelier oder zusätzlicher Wohnraum – Sie entscheiden selbst, wie Sie dieses Potenzial nutzen und Ihr Zuhause an Ihre Bedürfnisse anpassen möchten.

Auch technisch erfüllt das Haus höchste Ansprüche. **Die energieeffiziente Luftwärmepumpe mit komfortabler Fußbodenheizung sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten.** Hochwertige Massivbauweise und moderne Bauqualität garantieren langfristige Wertbeständigkeit.

Ein weiterer Pluspunkt ist das großzügige Carport mit angrenzendem, beheiztem Abstellraum. **Hier finden neben Ihrem Fahrzeug auch Fahrräder, Gartengeräte oder Sportequipment bequem Platz**, wodurch zusätzlicher Stauraum geschaffen wird.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch den **großen privaten Garten und die sonnige Terrasse.**

Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und schaffen den perfekten Rückzugsort für die ganze Familie.

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