Viel Platz im Grünen: 2-Zimmer Wohnung Top 2 mit ca. 93,77m² Eigengarten



Objektnummer: 5753/516647708

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gründbergstraße 65a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	93,77 m²
Keller:	3,19 m²
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	187,51 €
Heizkosten:	27,80 €
USt.:	24,31 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für Käufer/innen.

Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär – Christoph Blank

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär








immobilienbär


immobilienbär

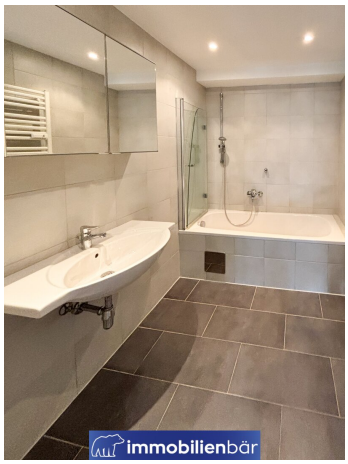

immobilienbär














immobilienbär

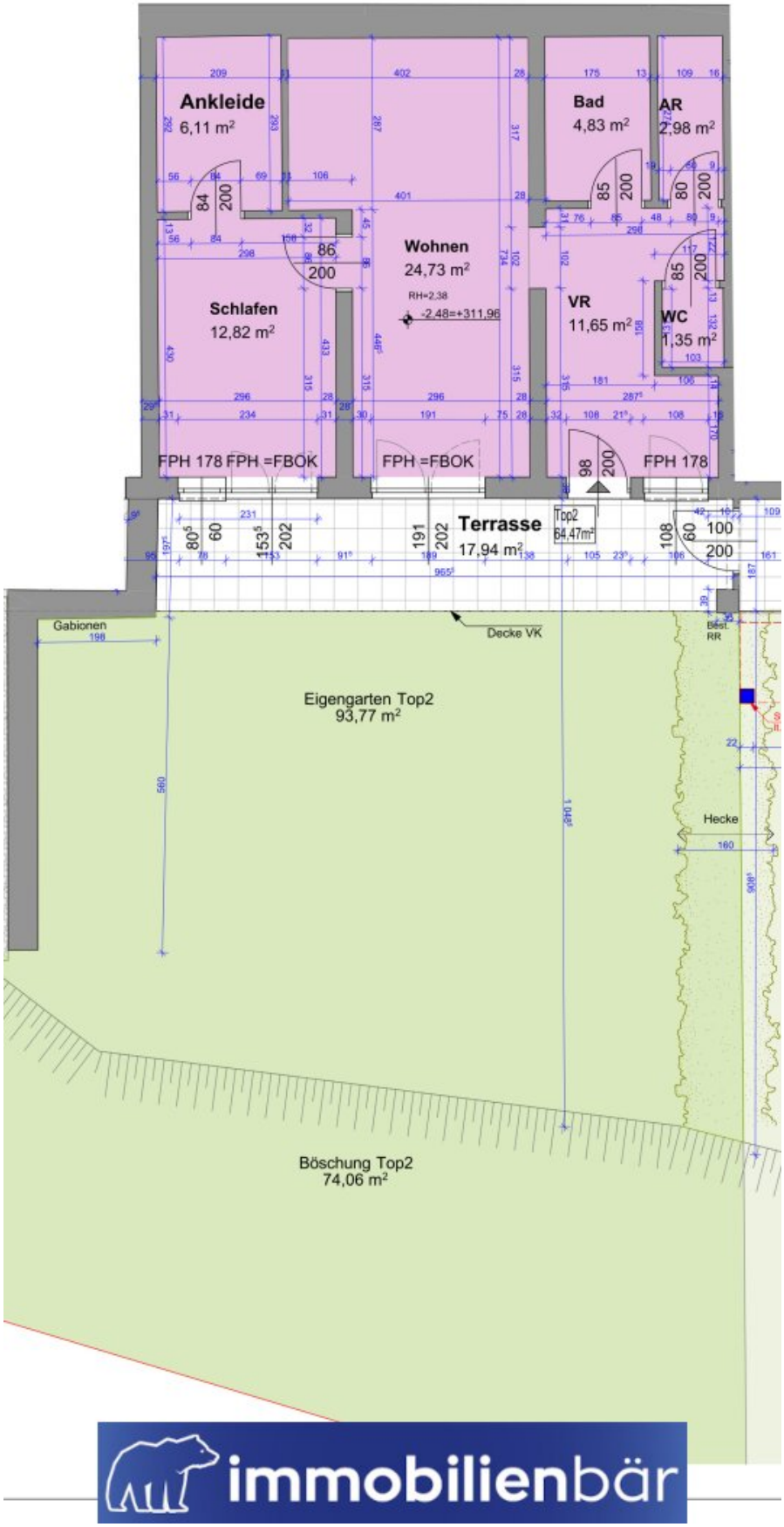

immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär


KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBERATER.
immobilien
bär
Christoph
Blank BSc.
+43 699 10 15 05 15
christoph.blank@immobaer.at
immobilienbär



immobilienbär

Objektbeschreibung

GRÜNDBERGHOF LINZ - URFAHR für ANLEGER UND EIGENNUTZER

Am nördlichen Stadtrand von Linz, wo die Natur dich umarmt und die Stadt zum Greifen nahe ist, liegt der Gründberghof – ein Ort, der das Beste aus urbaner und gleichzeitig naturnaher Wohnkultur vereint. Einst als „Gasthof Gründberghof“ bekannt und ein beliebter Ausgangspunkt für Wanderungen und Mountainbike-Touren, hat sich dieser besondere Ort seit 2005 in eine Wohnanlage mit **17 Wohnungen** verwandelt, die 2025 aufgefrischt und teilweise um Balkone erweitert wurde.

Wo Ruhe und Naturkulisse die Stadt berühren...dort finden Sie Ihr neues Zuhause.

Hier wohnt man nicht einfach nur – hier fühlt man sich angekommen. Stellen Sie sich vor, Sie öffnen am Morgen das Fenster und atmen die

frische Waldluft ein, während das Linzer Stadtleben nur einen Katzensprung entfernt ist. Am Gründberghof bedeutet Wohnen, begehrte Lage und das Beste aus zwei Welten zu erleben.

Ein Zuhause zum Aufatmen

Hier können Sie sich in einer von 17 Eigentumswohnungen entfalten und aufatmen, ganz so wie Sie es in Ihren EIGENEN vier Wänden schon immer wollten. Denn der Lebensraum Gründberghof begegnet Ihnen mit genau dem passenden Platz, den Sie benötigen. Ob Single, Paar oder Familie – in den sanierten und lebenswerten Wohneinheiten genießen Sie ein Zuhause in unmittelbarer Nähe zur Natur. Alle Wohnungen sind derzeit vermietet. Das ist besonders interessant, da sich dadurch flexible Nutzungsmöglichkeiten ergeben: Sie können sich für einen persönlichen Einzug bei Eigennutzung noch Zeit lassen und ganz entspannt übersiedeln. Gleichzeitig eignen sich die langfristig vermieteten Wohneinheiten ideal als Anlegerobjekte.

Die gemütlichen Wohnungen fassen zwischen rund **28 und 112 m² Wohnfläche** und sorgen durch

die dazugehörigen Balkone oder Eigengärten im Erdgeschoss für noch mehr Platz zum Aufatmen.

Zudem verfügt jede Wohnung über ein **Kellerabteil.** Sowohl für Fahrräder, als auch PKWs gibt es vor dem Haus eigene Abstellflächen und Stellplätze.

Highlights

- Wohnungen mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten

- Grünblick am Waldrand
- Gemütliche und sanierte Räume
- Inklusive Küche
- Praktische Raumaufteilung
- Ruhige Lage bei gleichzeitiger Stadtnähe

Viel Freiraum, eine großzügige Raumaufteilung und die Natur direkt vor der Haustür: Top 2 am Gründberghof bietet eine attraktive Kombination für alle, die ruhig und grün wohnen möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

Die Wohnung befindet verfügt über ca. 64,47m² Wohnfläche. Neben dem großzügigen Wohnbereich mit ca. 24,73m² stehen ein Schlafzimmer, eine Ankleide, ein Badezimmer, ein separates WC, ein Vorraum sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Besonders attraktiv ist der großzügige Außenbereich. Die ca. 17,94m² große Terrasse geht in einen ca. 93,77m² großen Eigengarten über. Damit bietet Top 2 außergewöhnlich viel privaten Freiraum für entspannte Stunden im Grünen.

Ergänzt wird die Wohnung durch ein eigenes Kellerabteil mit ca. 3,19m². Abstellflächen für Fahrräder sowie PKW-Stellplätze stehen bei der Wohnanlage ebenfalls zur Verfügung.

Der Gründberghof liegt am nördlichen Stadtrand von Linz und verbindet unmittelbare Naturnähe mit guter Erreichbarkeit der Stadt. Die Wohnanlage wurde 2025 aufgefrischt und bietet ein angenehmes Wohnumfeld in einer der grünen Linzer Wohnlagen.

DETAILS

Wohnfläche: ca. 64,47m²

Zimmer: 2

Terrasse: ca. 17,94m²

Eigengarten: ca. 93,77m²

Kellerabteil: ca. 3,19m²

Abstellraum

Bad und separates WC

Kaufpreis: € 329.000

Provisionsfrei für Käufer/innen

HIGHLIGHTS

- ca. 94m² Eigengarten
- Großzügige Terrasse
- ca. 24,73m² großer Wohnbereich
- 2 Zimmer
- Praktischer Abstellraum
- Grünblick und unmittelbare Nähe zur Natur
- Ruhige Lage bei gleichzeitiger Stadtnähe
- Eigenes Kellerabteil

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <825m
Apotheke <750m
Klinik <2.150m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <775m
Universität <2.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.700m

Sonstige
Bank <775m
Geldautomat <775m
Post <775m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <825m
Bahnhof <2.225m
Autobahnanschluss <1.900m
Flughafen <5.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap