Verkauf eines wunderschönen Wohnhauses in ruhiger und sonniger Aussichtslage von Lichtenberg - Provisionsfrei direkt vom Bauherren



Objektnummer: 7978/2334

Eine Immobilie von cyra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Orionweg 10
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Lichtenberg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	196,00 m²
Nutzfläche:	411,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m²
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	25,00 €

Ihr Ansprechpartner



Cyrus Rahmat

cyra Immobilien GmbH
Berggasse 23b
4040 Linz

T +43 732 650 350 22
H +43 664 100 65 05



























































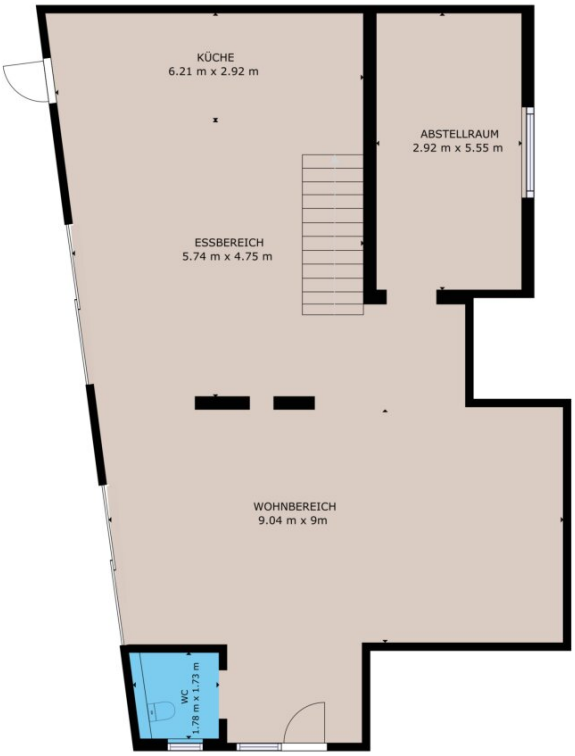












FLOOR 1



FLOOR 2

Virtu-Real
Immersive 3D Imaging

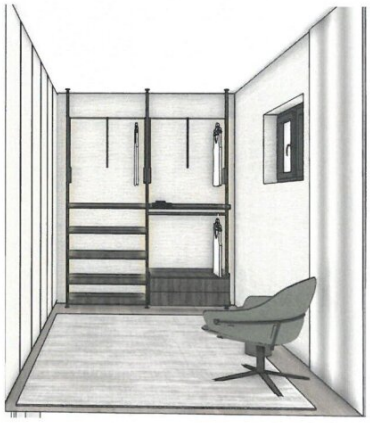
BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 120.96 m², STOCKWERK 2: 125.11 m²
INSGESAMT: 246.07 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

Matterport

MASTERBAD UND SCHRANKRAUM

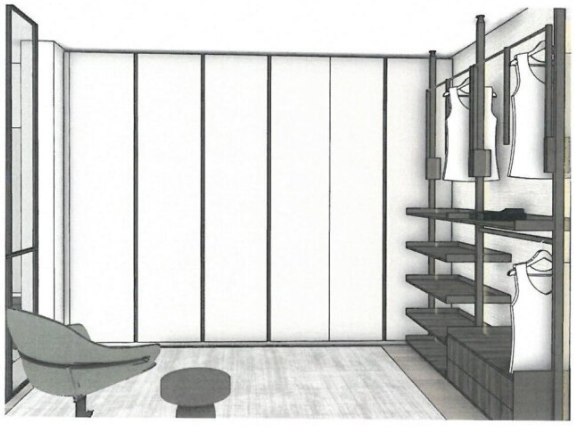
Design-Sketches

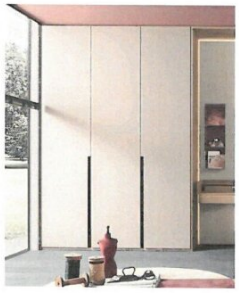




MASTERBAD UND SCHRANKRAUM

Design-Sketches

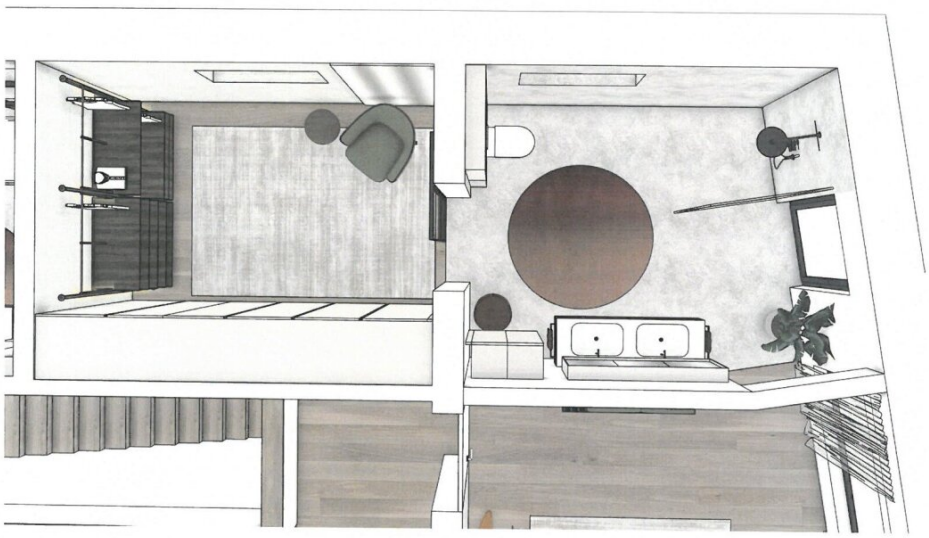






MASTERBAD UND SCHRANKRAUM

Überblick



MASTERBAD

Design-Sketches





EINGANGSBEREICH

Design-Sketches





EINGANGSBEREICH

Design-Sketches







EINGANGSBEREICH

Überblick

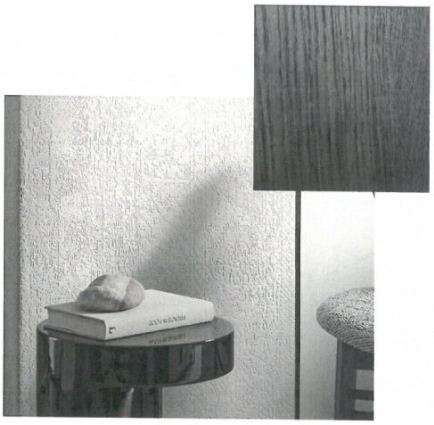


EINGANGSBEREICH

Design-Sketches







GÄSTEBAD

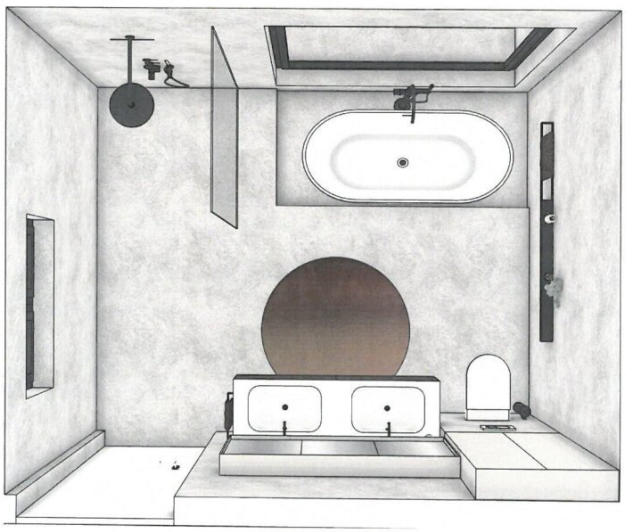
Design-Sketches





GÄSTEBAD

Überblick



MASTERBEDROOM

Design-Sketches





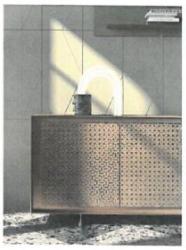
MASTERBEDROOM

Design-Sketches



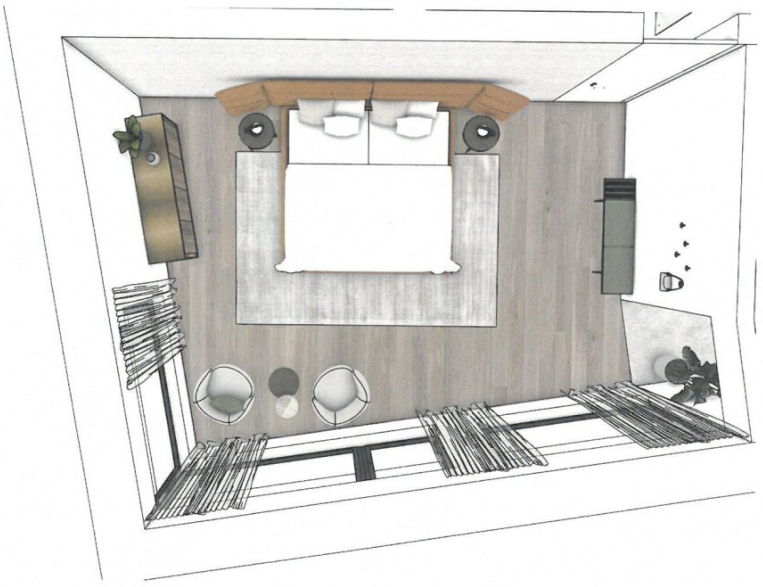






MASTERBEDROOM

Überblick



WOHNBEREICH

Design-Sketches





WOHNBEREICH

Design-Sketches











WOHNBEREICH

Design-Sketches





WOHNBEREICH

Design-Sketches

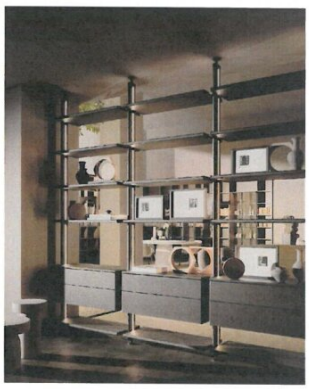




WOHNBEREICH

Design-Sketches





WOHNBEREICH

Design-Sketches







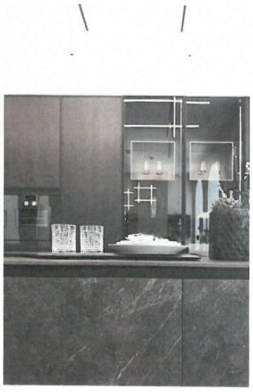


WOHNBEREICH

Design-Sketches

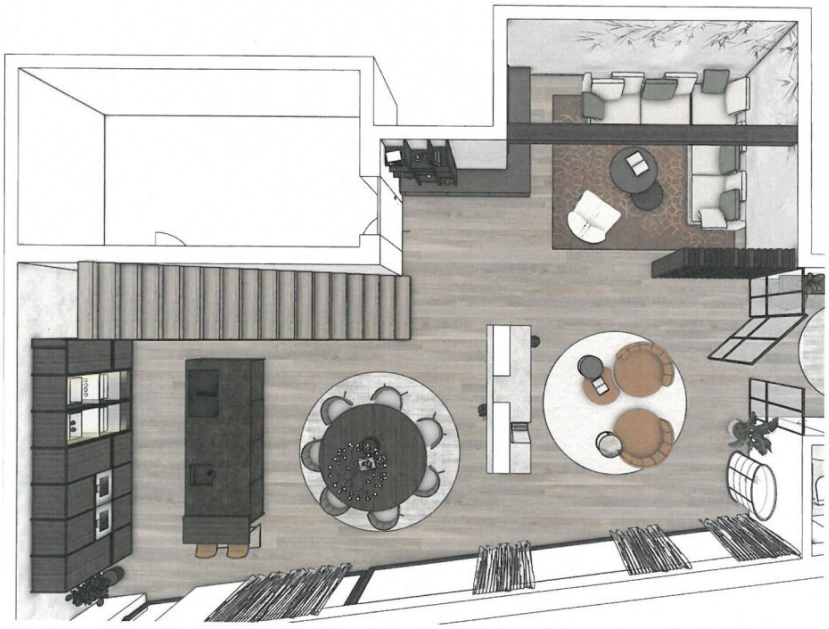






WOHNBEREICH

Überblick



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Wohnhaus, welches 2023/2024 errichtet wurde und von uns als Bauherr außen fertig gestellt wurde. Der Innenbereich wird im Rohbauzustand gelassen, damit der zukünftige Eigentümer seine Wünsche realisieren kann. Sie finden anbei von der Firma Hoflehner Interieur ein Konzept für den Innenausbau als Vorschlag. Auf Wunsch können wir auch den Innenausbau für den zukünftigen Eigentümer organisieren und das Haus schlüsselfertig übergeben. Dies erfolgt nach tatsächlichem Aufwand gemäß den Wünschen des Kunden.

Die Zaunanlage aus Glas und hochwertigem Aluminium wurde im Jänner 2026 errichtet, im Frühjahr 2026 wurde die gesamte Gartenanlage angelegt und im Juli 2026 wurde der Pool an die eigene Wärmepumpe angeschlossen und in Betrieb genommen.

Der Kaufpreis für das Wohnhaus wie es liegt und steht beträgt € 1.150.000,-- (ohne Innenausbau). Das Haus zeichnet sich durch die offene lichtdurchflutete Architektur, Großzügigkeit und wunderschöne sonnige Aussichtslage aus.

Ausstattungshighlights:

- Pool beheizbar mit eigener Wärmepumpe

- Außenliegender Sonnenschutz

- Garage für 2 Autos

- große Terrassen

- Fussbodenheizung mit Luftwärmepumpe

- Loxone Bussystem für gesamte Gebäudesteuerung

- Große bodenebene Schiebefenster im Erdgeschoss zur Terrasse

- LED Beleuchtung auf der Terrasse

- Schöne Gartenanlage

- Elektrischer Anschluss für eine Sauna auf der Terrasse vor dem Elternschlafzimmer

- Liegenschaft ist komplett eingezäunt

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.050m
Apotheke <3.875m
Klinik <4.125m
Krankenhaus <6.925m

Kinder & Schulen
Schule <925m
Kindergarten <925m
Universität <4.975m
Höhere Schule <3.675m

Nahversorgung
Supermarkt <850m
Bäckerei <3.625m
Einkaufszentrum <4.900m

Sonstige
Bank <950m
Geldautomat <950m
Post <3.925m
Polizei <5.175m

Verkehr
Bus <925m
Straßenbahn <3.950m
Bahnhof <4.475m
Autobahnanschluss <5.050m
Flughafen <8.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap