

Architektur trifft Lebensqualität | Exklusives Wohnen mit Fernblick



Objektnummer: 5738/3152

Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2002
Wohnfläche:	203,00 m²
Zimmer:	5,50
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Garten:	940,00 m²
Keller:	73,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 92,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nathalie Kapl

Reisetbauer Immobilien GmbH
Hirschgasse 3
4020 Linz

T +43 732 66 51 80
H +43 664 461 54 45

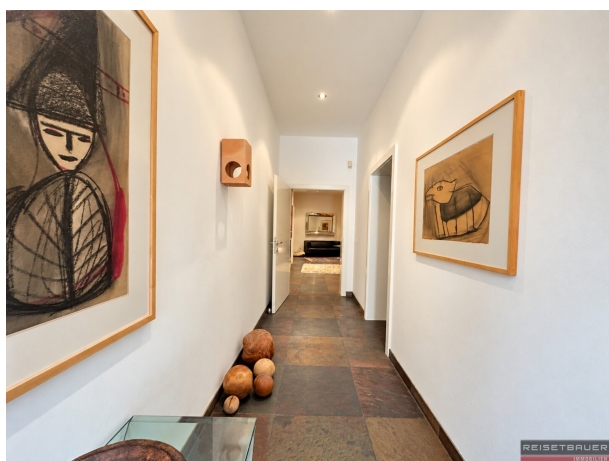












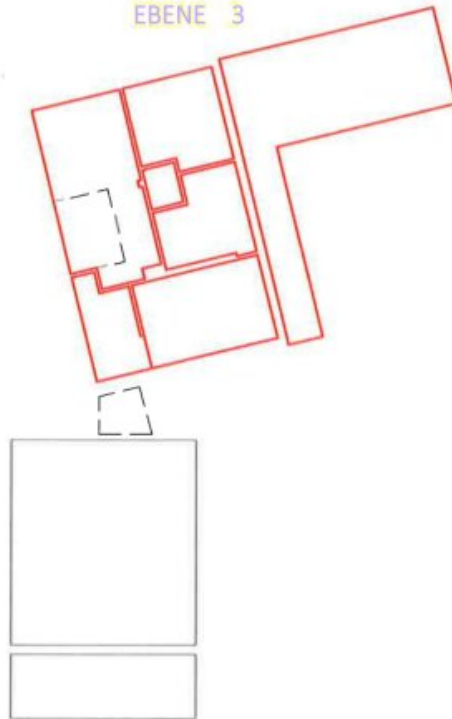




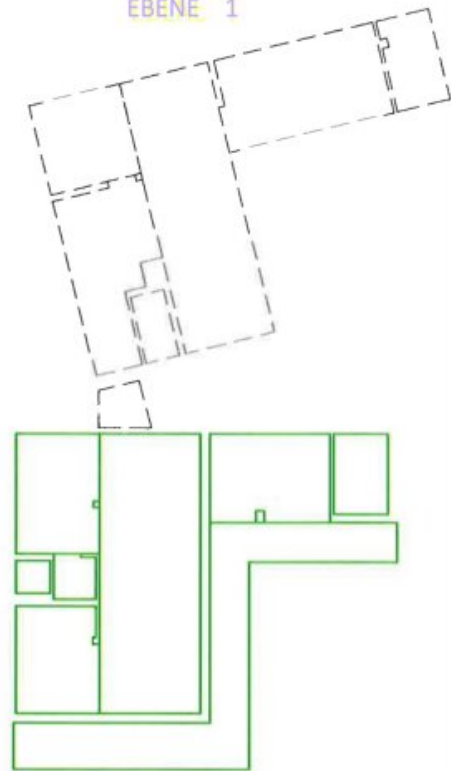




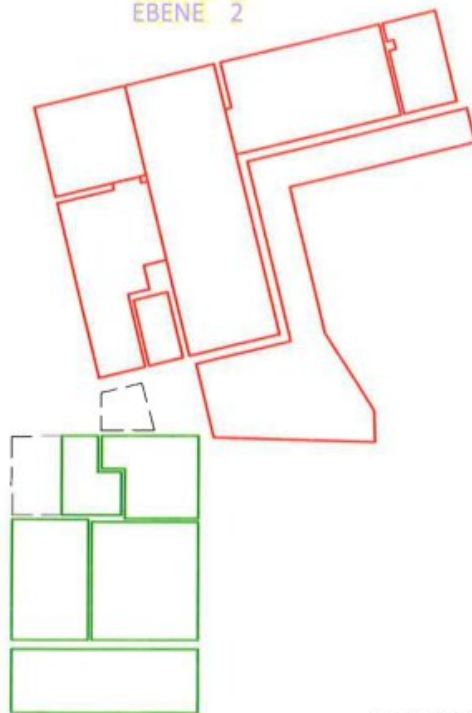
EBENE 3



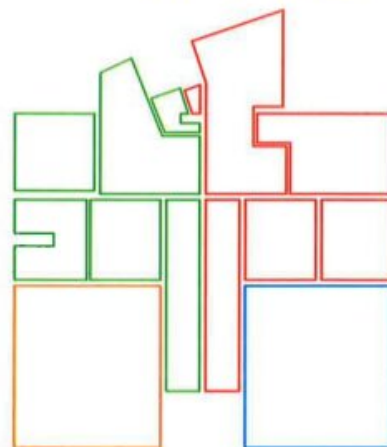
EBENE 1



EBENE 2



KELLERGECHOSS









Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen am Linzer Freinberg präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen mit zwei getrennten Wohneinheiten als stilvolles Refugium für anspruchsvolles Wohnen. Eingebettet in eine ruhige Umgebung und umgeben von einem großzügig angelegten Garten vereint die Immobilie klare Architektur, weitläufige Außenbereiche und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Zum Verkauf steht die TOP 1 mit rund 203 m² Wohnfläche, ca. 73 m² Kellerfläche, rund 103 m² Terrassenflächen sowie einem großzügigen Gartenanteil von ca. 940 m². Ein durchdachtes Raumkonzept auf mehreren Ebenen sowie großzügige Glasflächen, die für helle Wohnräume sorgen, schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Über das automatische Einfahrtstor gelangt man auf die Liegenschaft. Die Wohnung ist sowohl über den eigenen Hauseingang als auch direkt von der Doppelgarage aus zugänglich. Ein Lift erschließt die einzelnen Ebenen komfortabel und ermöglicht einen bequemen Zugang zu sämtlichen Bereichen. Das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot um großzügige Neben- und Abstellflächen.

Das Erdgeschoss mit rund 120 m² bildet den zentralen Lebensmittelpunkt. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft durch weitläufige Fensterflächen eine fließende Verbindung zum Außenbereich. Die Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Von hier aus gelangt man direkt auf die rund 47 m² große Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Ein von der Terrasse aus zugänglicher Geräteraum bietet zusätzlichen praktischen Stauraum. Ein Vorraum und ein separates WC ergänzen diese Wohnebene.

Eine großzügige Treppe oder alternativ der Lift führt in das Obergeschoss mit rund 83 m². Die Galerie eignet sich hervorragend als Arbeits- oder Home-Office-Bereich und verleiht der Etage zusätzliche Großzügigkeit. Das Elternschlafzimmer bildet gemeinsam mit dem angeschlossenen Schrankraum und dem großzügigen Badezimmer mit freistehender Badewanne, Dusche und zwei Waschtischen einen stilvollen und privaten Rückzugsbereich.

Ein weiteres Zimmer mit eigenem kleinem Bad bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder- oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight dieser Ebene ist die rund 55 m² große Terrasse, die den Wohnräumen vorgelagert ist. Sie bietet viel Raum für private Rückzugsbereiche im Freien und schafft durch ihre erhöhte Lage ein besonders ruhiges und exklusives Ambiente.

Das Herzstück des Außenbereichs ist der rund 12,5 × 3,5 Meter große Pool auf einer eigenen Ebene. Seine besondere Lage eröffnet einen eindrucksvollen Blick über die Umgebung und macht diesen Bereich zu einem außergewöhnlichen Ort für Entspannung und sommerliche Stunden.

Der weitläufige Garten wurde sorgfältig angelegt und bietet mit seinem hohen Grünanteil viel Privatsphäre sowie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die großzügigen Terrassenflächen, der Pool, der weitläufige Garten, der Lift sowie Sicherheitsvorkehrungen wie Alarmanlage und elektrisches Tor verleihen dieser Immobilie einen besonderen Wohnkomfort und unterstreichen den exklusiven Charakter.

Großzügige Wohnflächen, weitläufige private Außenbereiche und die ruhige Lage am Freinberg prägen den besonderen Charakter dieser Immobilie. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf zeitlose Architektur, großzügige Freiflächen und ein hochwertiges Wohngefühl legen.

Lebensqualität auf höchstem Niveau

- Sehr exklusive Lage
- Sonnige Süd-West-Ausrichtung
- Ruhige Lage für maximale Privatsphäre

- Weitreichender Blick ins Zaubertal
- Herausragende Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung
- Terrassen: Mühlviertler Granit
- Raumhohe Terrassen-Schiebeelemente für lichtdurchflutete Räume
- Raumhohe Terrassen-Schiebeelemente für lichtdurchflutete Räume
- Außenliegender Sonnenschutz
- Alarmanlage für erhöhte Sicherheit
- Automatisches Einfahrtstor
- Pool 12,5 x 3,5 m
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Einbauküche
- Kamin
- Doppelgarage
- Hauseigener Lift

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap