Architektur trifft Lebensqualität I Exklusives Wohnen mit Fernblick

Objektnummer: 5738/3153

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

REISETBAUER
IMMOBILIEN

REISETBAUER
IMMOBILIEN

REISETBAUER
IMMOBILIEN

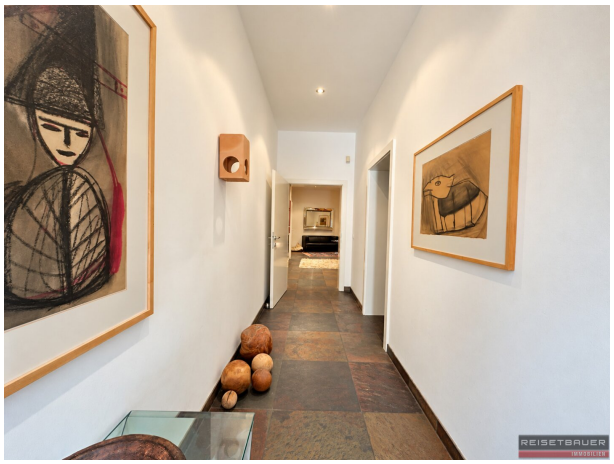
REISETBAUER
IMMOBILIEN

REISETBAUER
IMMOBILIEN

REISETBAUER

REISETBAUER

REISETBAUER
IMMOBILIEN



REISETBAUER
IMMOBILIEN

REISETBAUER
IMMOBILIEN

REISETBAUER

REISETBAUER

REISETBAUER
IMMOBILIEN

REISETBAUER

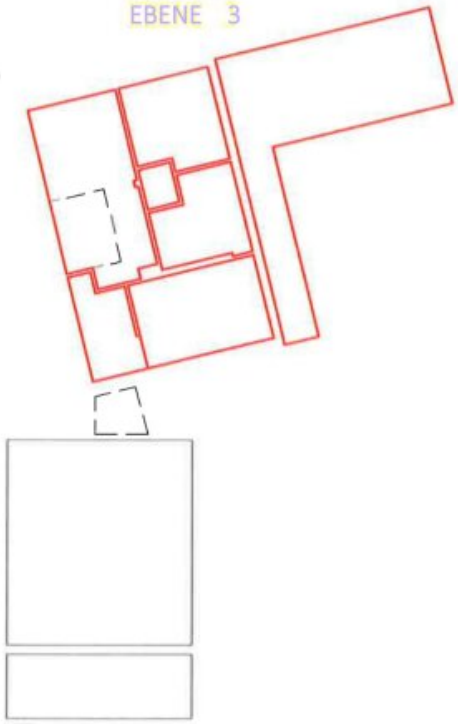
REISETBAUER

REISETBAUER
IMMOBILIEN

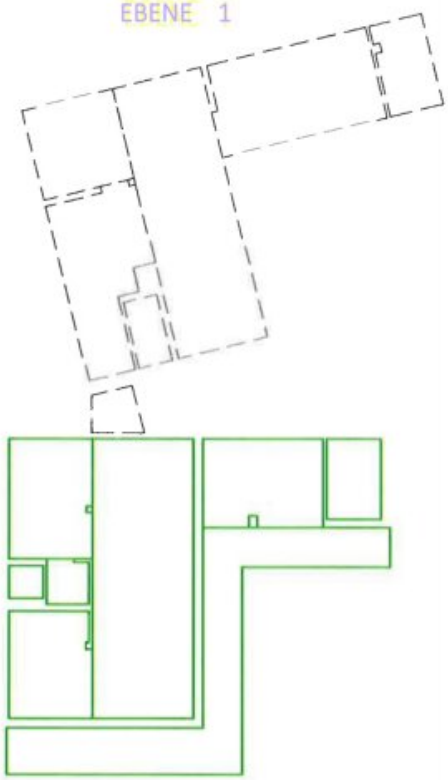
REISETBAUER

ÜBERSICHT Top 1 Top 2 Garage 1 Garage 2 Allgemein

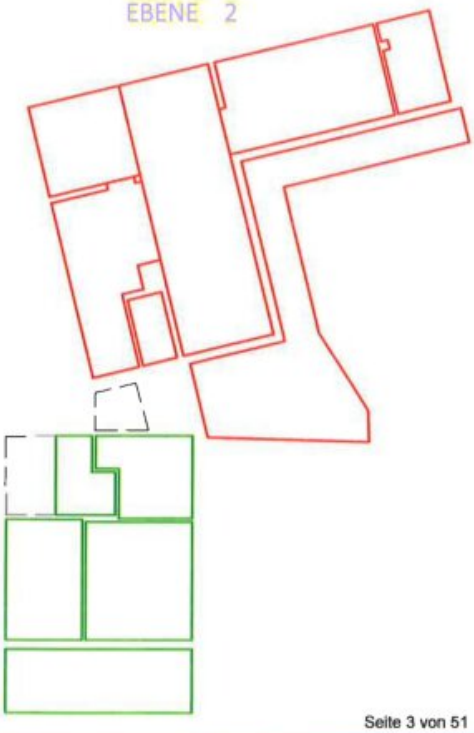
EBENE 3



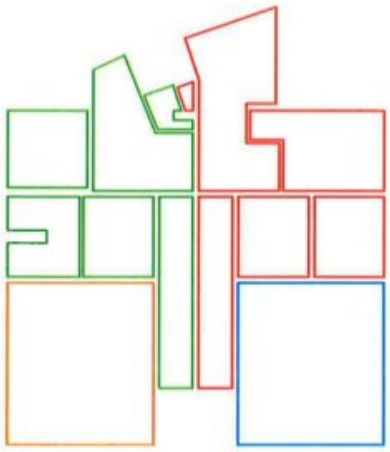
EBENE 1



EBENE 2



KELLERGESCHOSS

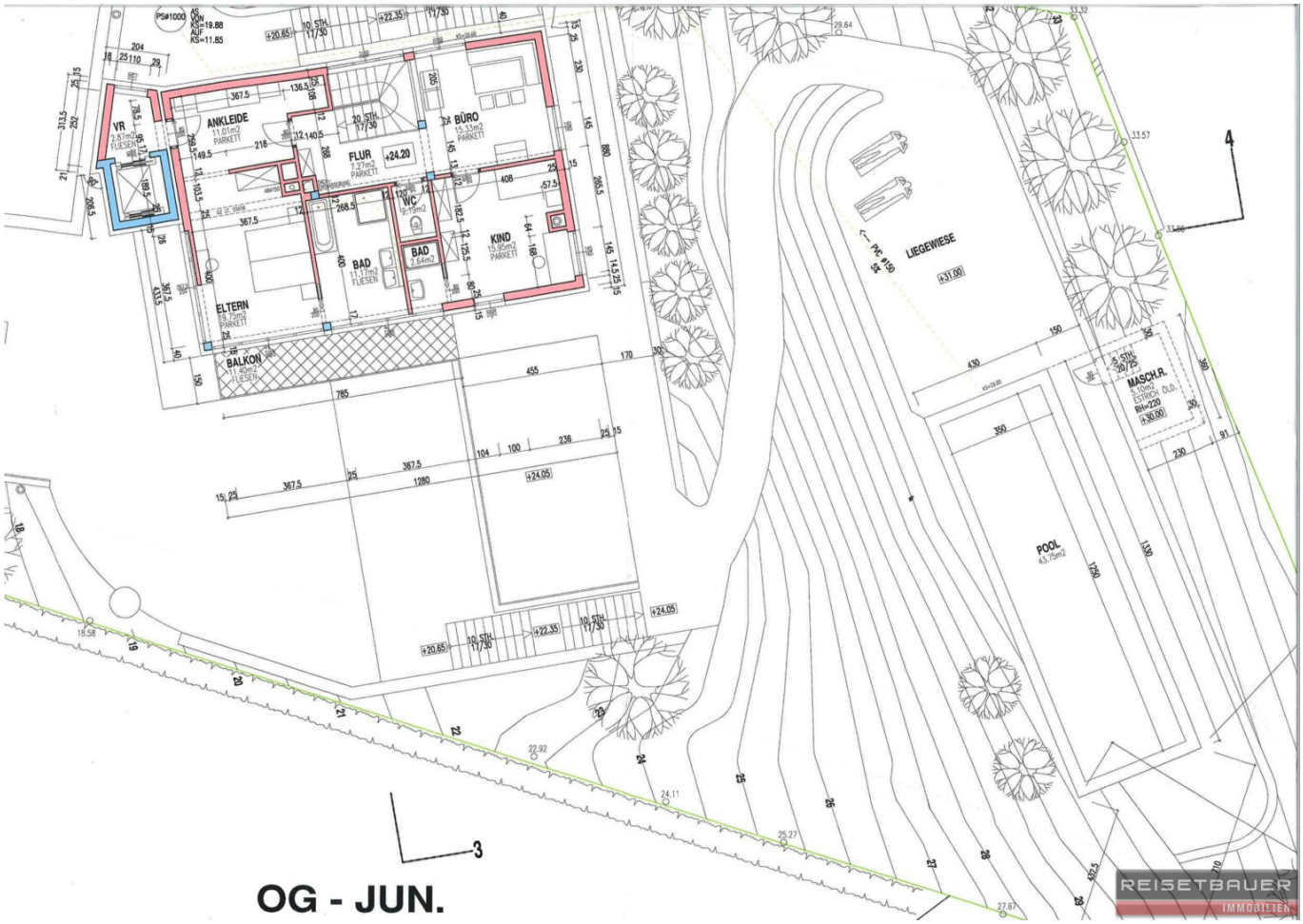


REISETBAUER
IMMOBILIEN

NELKEN
3 PKW
VORPLATZ
ZUGANG
3 PKW
Garage
GARAGE
43.69m2
FLIESEN
GARAGE
43.75m2
FLIESEN
KELLER
21.56m2
FLIESEN
KELLER
10.35m2
FLIESEN
KELLER
10.35m2
FLIESEN
W.R./ TECHNIK
11.76m2
FLIESEN
W.R./ TECHNIK
16.39m2
FLIESEN
GARDEROBE
30.49m2
FLIESEN
GARDEROBE
10.35m2
FLIESEN
SCHLEUSE
12.45m2
FLIESEN
SCHLEUSE
12.45m2
FLIESEN
VR
3.14m2
FLIESEN
REGENWASSERSICKERSCHACHT
BODENLEUCHTEN
BESTEHENDER KANAL
BESTEHENDER KANAL
REISETBAUER
IMMOBILIEN

BAD
11.85m2
FLIESEN
WC
2.47m2
FLIESEN
VR
2.50m2
PARKETT
GALERIE
4.98m2
PARKETT
SCHLAFEN SEN.
23.25m2
PARKETT
TERRASSE
22.40m2
STEIN
SCHRANKRAUM
15.34m2
PARKETT
VR
4.18m2
FLIESEN
WC/BAD
4.71m2
FLIESEN
DIELE
22.68m2
PARKETT
AR
2.35m2
FLIESEN
KÜCHE
13.40m2
FLIESEN
WOHNEN
46.90m2
PARKETT
TERRASSE
57.96m2
STEIN
PERGOLA
30.00m2
STEIN
GARTENGERÄTE
10.43m2
STEIN
WIESE
93.30m2
ANSCHLUSS SIEHE KG
ANSCHLUSS SIEHE OG JUN.
REGENWASSERSICKERSCHACHT
SIR 10-115
100m2 DACHFL.
ø1000
REISETBAUER
IMMOBILIEN

DACHDRAUFSICHT
ANSCHLUSS SIEHE EG JUN.
VR
2.87m2
FUESEN
ANKLEIDE
11.01m2
PARKETT
FLUR
7.27m2
PARKETT
+24.20
BÜRO
15.13m2
PARKETT
WC
2.75m2
BAD
7.64m2
BAD
11.17m2
FUESEN
KIND
13.85m2
PARKETT
ELTERN
14.72m2
PARKETT
BALKON
11.40m2
FUESEN
+17.25
+20.65
+24.05
REISETBAUER
IMMOBILIEN


VR
2.87m2
FLIESEN
ANKLEIDE
11.01m2
PARKETT
FLUR
7.27m2
PARKETT
+24.20
BÜRO
15.33m2
PARKETT
WC
2.19m2
BAD
11.17m2
FLIESEN
BAD
2.64m2
KIND
15.95m2
PARKETT
ELTERN
19.75m2
PARKETT
BALKON
11.40m2
FLIESEN
LIEGEWIESE
+31.00
MASCH.R.
5.10m2
ESTRICH ÖLD.
RH=220
+30.00
POOL
43.75m2
+24.05
+20.65
+22.35
10 STH.
17/30
4
3
REISETBAUER
IMMOBILIEN

OG - JUN.

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