NEUBAU-Doppelhaushälfte mit Pool, Wärmepumpe & Carport – 20 Min. nach Linz



Objektnummer: 7834/477

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4175 Herzogsdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	479.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz

T +43 664 88 90 88 83


















































IMMOBROKER

Objektbeschreibung

Modern wohnen mit eigenem Pool – ruhig gelegen und in rund 20 Minuten in Linz

In Gerling, Gemeinde Herzogsdorf, entsteht diese Doppelhaushälfte als Neubau mit Fertigstellung 2026. Sie ziehen als Erstbezieher ein und bekommen ein Haus, das auf zeitgemäßen Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten ausgelegt ist.

Viel Platz für Familie und Homeoffice

Auf ca. 134 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer auf zwei Ebenen – genug Raum für Kinder, Gäste oder ein eigenes Arbeitszimmer. Zwei Badezimmer und zwei WCs machen den Familienalltag spürbar entspannter.

Der Sommer findet im eigenen Garten statt

Das Highlight: ein eigener Außenpool mit 6 × 3 m und 1,50 m Tiefe. Dazu kommt eine ca. 21 m² große Terrasse für entspannte Abende mit Familie und Freunden. Auf dem rund 380 m² großen Grundstück bleibt außerdem genug Platz für Ihre eigene Gartengestaltung.

Niedrige Energiekosten – effizient heizen

Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgen für angenehme Wärme bei niedrigen Energiekosten – ganz ohne Öl und Gas. Mit einem HWB von 38,2 kWh/m²a und einem fGEE von 0,74 (Klasse A) wohnen Sie zukunftssicher und schonen Umwelt und Haushaltsbudget.

Eckdaten

- **Baujahr:** 2026, Erstbezug
- **Wohnfläche:** ca. 134 m²
- **Zimmer:** 5 auf zwei Ebenen
- **Sanitär:** 2 Badezimmer, 2 WCs

- **Grundstück:** ca. 380 m²
- **Terrasse:** ca. 21 m²
- **Pool:** 6 × 3 m, 1,50 m tief
- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Energie:** HWB 38,2 kWh/m²a, fGEE 0,74 (Klasse A)
- **Parken:** Doppelcarport und zusätzliche Stellplätze
- **Lage:** Gerling, Gemeinde Herzogsdorf – rund 20 Minuten nach Linz

Zwei Ausbauvarianten – Sie entscheiden

- **Belagsfertig Plus: € 489.000** – Böden, Innentüren und Sanitär wählen Sie selbst und gestalten das Haus ganz nach Ihrem Geschmack.
- **Schlüsselfertig: € 529.000** – der Bauherr stellt das Haus nach Ihren Wünschen fertig. Sie ziehen einfach ein.

Neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

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 <4.000m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <10.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap