Erstbezug mit eigenem Pool: 5-Zimmer-Doppelhaushälfte nahe Linz



Objektnummer: 7834/476

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























































Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause mit eigenem Pool – Erstbezug, energieeffizient und nur rund 20 Minuten von Linz

Diese neu errichtete Doppelhaushälfte in Gerling (Gemeinde Herzogsdorf) bietet genau das, was viele Familien suchen: ruhiges Wohnen im Grünen mit Aussicht, viel Platz und kurze Wege in die Stadt. Neubau und Erstbezug heißt für Sie: kein Sanierungsaufwand, keine versteckten Mängel – einfach ankommen.

Die Highlights auf einen Blick

- **Neubau 2026, Erstbezug** – alles neu, alles am aktuellen Stand
- **ca. 134 m² Wohnfläche, 5 Zimmer** auf zwei Ebenen – Platz für Familie und Homeoffice
- **2 Badezimmer und 2 WCs** – kein Gedränge am Morgen
- **Eigener Außenpool** (6 × 3 m, 1,50 m tief) – Sommerurlaub im eigenen Garten
- **ca. 21 m² Terrasse** auf ca. 380 m² Grund
- **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung** im ganzen Haus
- **Doppelcarport** plus zusätzliche Stellplätze

Niedrige Energiekosten – zukunftssicher wohnen

Mit einem HWB von 38,2 kWh/m²a und einem fGEE von 0,74 (Klasse A) heizen Sie effizient und unabhängig von Öl und Gas. Das schont die Umwelt und Ihr Haushaltsbudget – Jahr für Jahr.

Zwei Ausbauvarianten – Sie entscheiden

- **Belagsfertig Plus: € 499.000** – Böden, Innentüren und Sanitär wählen Sie selbst und gestalten das Haus ganz nach Ihrem Geschmack.

- **Schlüsselfertig: € 539.000** – der Bauherr stellt das Haus nach Ihren Wünschen fertig. Sie ziehen einfach ein.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

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