

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



**Objektnummer: 7834/476**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>                         | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4175 Herzogsdorf        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 134,00 m²               |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 38,20 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,74                  |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

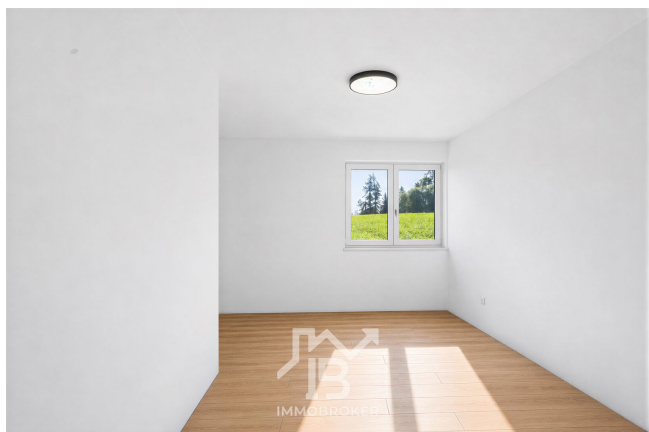
T +43 664 88 90 88 83



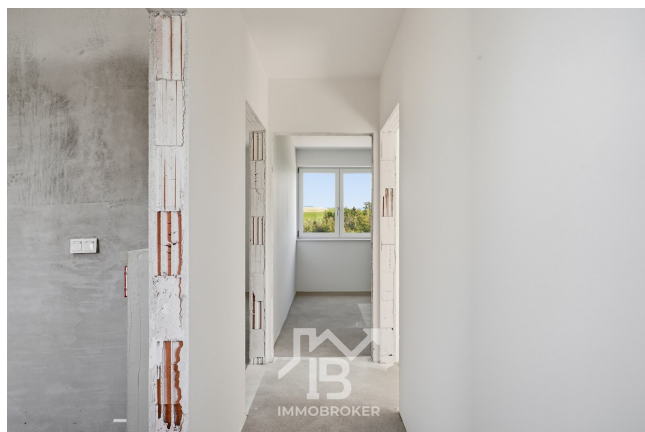
















## Objektbeschreibung

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Terrasse** auf ca. 380 m<sup>2</sup> Grund
- **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung** im ganzen Haus
- **Doppelcarport** plus zusätzliche Stellplätze

### Niedrige Energiekosten – zukunftsicher wohnen

Mit einem HWB von 38,2 kWh/m<sup>2</sup>a 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