Architekten-Villa am Fuße des Pöstlingbergs: Wohnen & Arbeiten auf 400m²

Objektnummer: 7056/223

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1992
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	400,00 m²
Nutzfläche:	470,00 m²
Zimmer:	13
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	2
Garten:	580,00 m²
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Betriebskosten:	82,75 €
Heizkosten:	224,97 €
Sonstige Kosten:	67,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Gerald Krentl

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

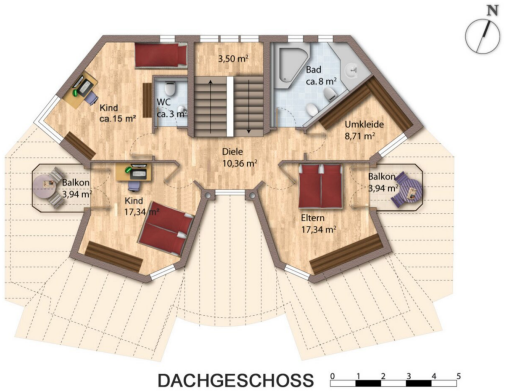
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Küche
8,64 m²
WC/Bad
5 m²
Büro
16,91 m²
Vorraum
16,00 m²
Zimmer
14,04 m²
WF
9,77 m²
Sauna
Wellnessbereich
ca. 35 m²
Zimmer
14,22 m²
Heizraum
ca. 10 m²
Schleuse
ca. 8 m²
Fahrrad-
garage
ca. 5 m²
Lagerraum
11,22 m²
Werkzeug
6,80 m²
Garage 2
19,56 m²
Garage 1
17,60 m²
N
ERDGESCHOSS
0 1 2 3 4 5

Terrasse
Küche
ca. 17 m²
3,50 m²
Abstr.
2 m²
WC
2,7 m²
Bibliothek
ca. 17 m²
Diele
7,49 m²
Wintergarten
ca. 45 m²
Freizeitraum
31,6 m²
Wintergarten
13,21 m²
Wohnen
29,90 m²
Kaminplatz
13,90 m²
Essen
29,60 m²
Balkon
ca. 10 m²
N
OBERGESCHOSS
0 1 2 3 4 5


N
3,50 m²
Bad
ca. 8 m²
Kind
ca. 15 m²
WC
ca. 3 m²
Umkleide
8,71 m²
Diele
10,36 m²
Balkon
3,94 m²
Kind
17,34 m²
Eltern
17,34 m²
Balkon
3,94 m²
DACHGESCHOSS
0 1 2 3 4 5

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

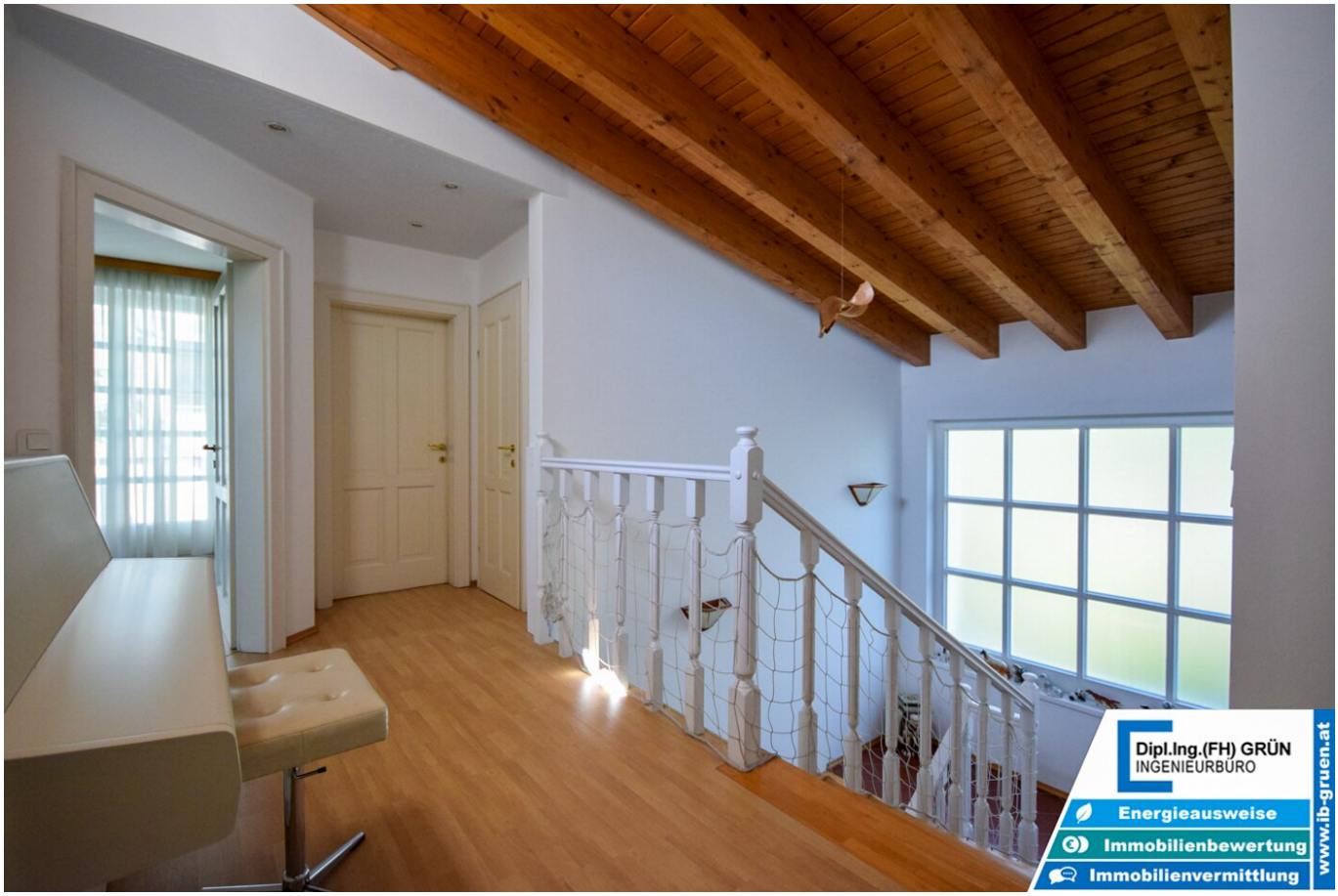
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

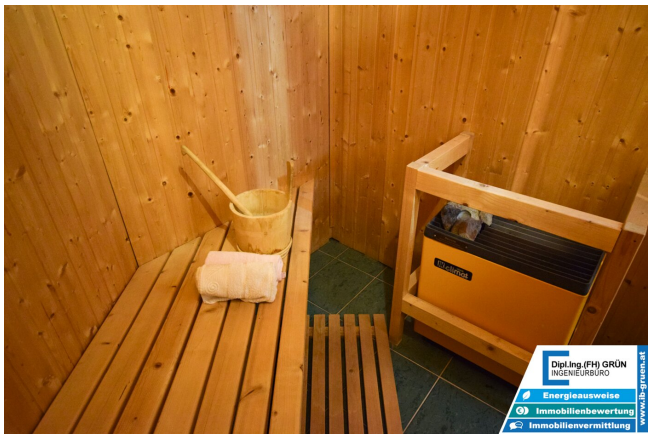
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

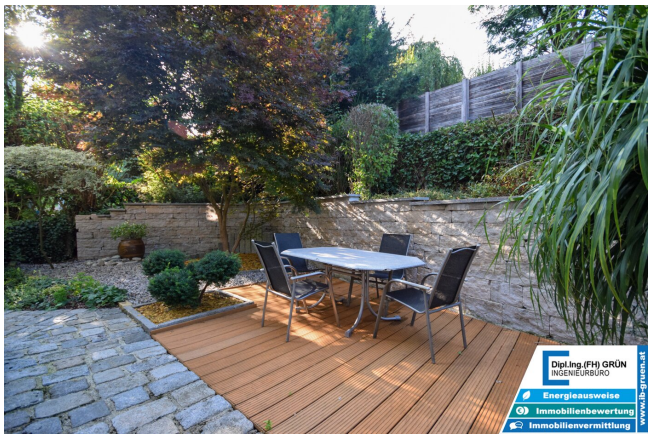
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

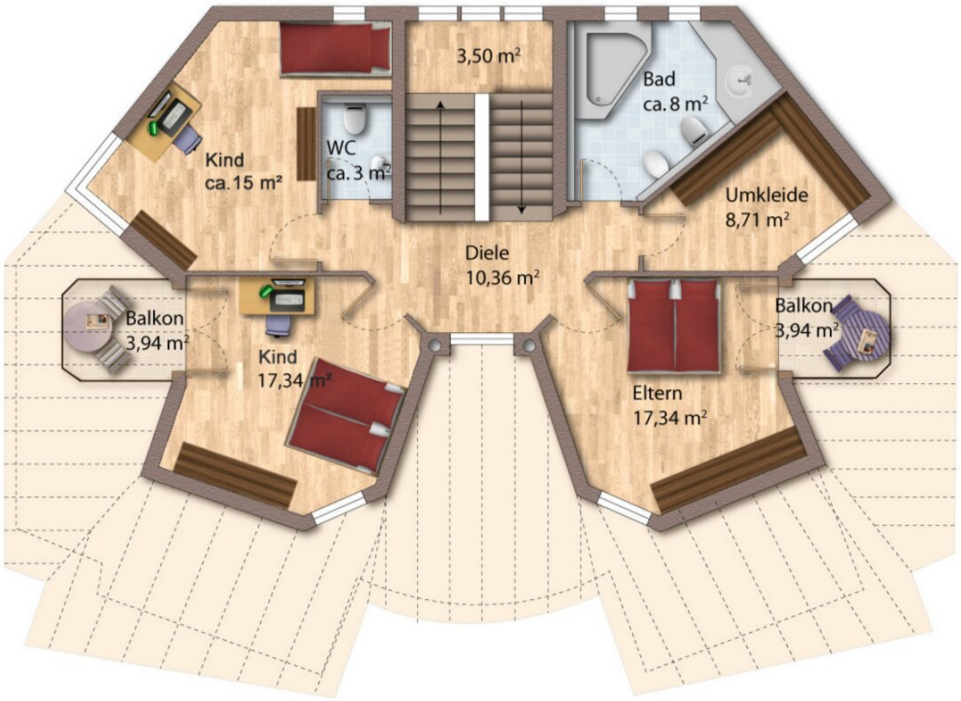
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Küche
8,64 m²
WC/Bad
5 m²
Büro
16,91 m²
Vorraum
16,00 m²
Zimmer
14,04 m²
WF
9,77 m²
Sauna
Wellnessbereich
ca. 35 m²
Zimmer
14,22 m²
Heizraum
ca. 10 m²
Schleuse
ca. 8 m²
Fahrrad-
garage
ca. 5 m²
Lagerraum
11,22 m²
Garage 1
17,60 m²
Werkzeug
6,80 m²
Garage 2
19,56 m²
N
ERDGESCHOSS
0 1 2 3 4 5

Terrasse
Küche
ca. 17 m²
3,50 m²
Abstr.
2 m²
WC
2,7 m²
Bibliothek
ca. 17 m²
Diele
7,49 m²
Wohnen
29,90 m²
Kaminplatz
13,86 m²
Wintergarten
13,21 m²
Essen
29,65 m²
Wintergarten
ca. 45 m²
Freizeitraum
31,6 m²
Balkon
ca. 15 m²
N
OBERGESCHOSS
0 1 2 3 4 5



DACHGESCHOSS

0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Die Villa bietet rund **400 m² Wohnfläche** (ca. **470 m² Nutzfläche**) auf **3 Etagen** und **939 m² Grund** und überzeugt durch großzügige Räume, viel Licht und eine Planung, die Lebensqualität spürbar macht. Mittelpunkt ist der Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe von bis zu 4,5 Metern und zentralem Kamin – ergänzt durch einen **beheizbaren, verglasten Wintergarten** mit direktem Zugang ins Grüne.

Highlights auf einen Blick

- **13 Zimmer**, **3 Bäder**, **5 WCs** – ideal für Familie, Gäste, Hobby & Homeoffice
- **Separater Arbeits-/Praxisbereich im Erdgeschoss** (eigener Zugang, Küche & Sanitärräume) – perfekt für Wohnen & Beruf unter einem Dach
- **Wellnessbereich** mit **Sauna** und **Whirlpool**
- **Bibliothek** & **Freizeitraum (Billard)**, zusätzlich Räume im UG (derzeit als Gästezimmer genutzt)
- **Großer, privater Garten** sowie **Terrassen/Balkone** und **2 Garagen**

Technik & Zustand (laufend modernisiert)

Die Villa wurde **1992 fertiggestellt** und von den heutigen Eigentümern **im Jahr 2000 übernommen**. Direkt danach erfolgten umfassende Instandsetzungen, Sanierungen sowie die komplette Gartengestaltung. Seither wurde das Haus laufend weiterentwickelt und modernisiert – die letzten Arbeiten reichen bis **2022**.

Besonders hervorzuheben sind die kontinuierlichen Aus- und Umbauten: **2008** wurde der große **Wintergarten** errichtet, inklusive **Terrasse an der Nordseite** sowie **südlichem Balkon**. **2009** wurden die **Balkone im Dachgeschoss** zusätzlich **gläsern überdacht**. **2016** kam ein weiterer **Zubau (Freizeitraum)** direkt beim Wintergarten hinzu.

Auch die Haustechnik wurde schrittweise modernisiert: Die Heizung erfolgt über eine **Gastherme**, kombiniert mit **Solaranlage am Dach (seit 2015)** und **Pufferspeicher**; das

gesamte Haus ist mit **Fußbodenheizung** ausgestattet. **2017** wurden **Gastherme und Speicher erneuert**.

2018 folgten wesentliche Maßnahmen an Gebäudehülle und Komfort: **Alle Fenstergläser** wurden durch **Thermoscheiben** ersetzt und die Holzfensterrahmen außen mit **Metallverkleidung** ergänzt. Zusätzlich wurde das **Dach teilweise neu eingedeckt** und die Fassade mit einem **neuen Thermoputz** versehen.

Für den täglichen Komfort sorgen außerdem **elektrische Rollläden** (teils mit zentraler Steuerung) bzw. **elektrische Jalousien** an nahezu allen Fenstern sowie eine **zentrale Staubsaugeranlage** (Zentrale im Gartengeräteraum). **Garagentore** und auch das **Einfahrtstor der Privatstraße** sind funkgesteuert. **2019** wurden Gartenmauer und Gartenstiege erneuert, **2022** die Dachgeschoss-Balkone neu gefliest und Ausmalarbeiten durchgeführt.

? **Video-Tour ansehen:**

? Hier klicken zum Video

Wenn Sie Wert auf Charakter, Großzügigkeit und ein besonderes Wohngefühl legen, ist diese Immobilie einen Blick wert. Gerne präsentieren wir Ihnen das Haus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap