Stadtanwesen – 400 m² Wohnraum | viel Grün | 1,5 km zum Hauptplatz



Objektnummer: 7056/224

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


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


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


KI-Visualisierung – unverbindlicher Gestaltungsvorschlag
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


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


KI-Visualisierung – unverbindlicher Gestaltungsvorschlag
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


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


KI-Visualisierung – unverbindlicher Gestaltungsvorschlag
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


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


KI-Visualisierung – unverbindlicher Gestaltungsvorschlag
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

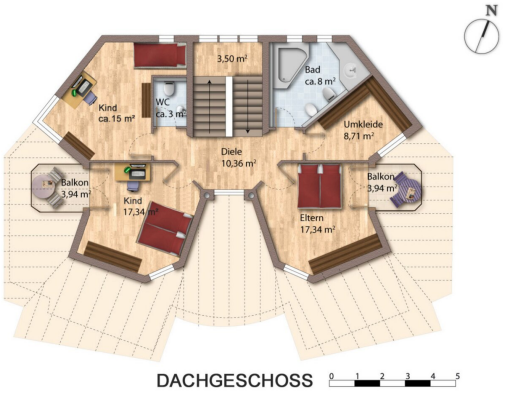

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


KI-Visualisierung – unverbindlicher Gestaltungsvorschlag
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


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

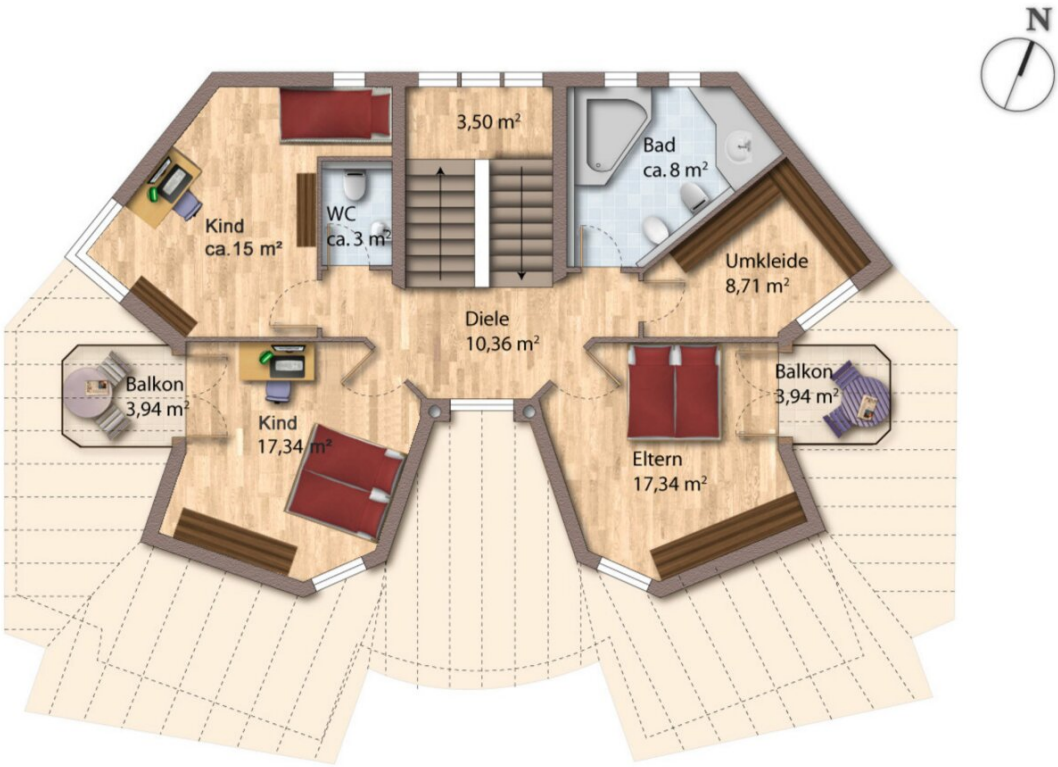

Küche
8,64 m²
WC/Bad
5 m²
Büro
16,91 m²
Vorraum
16,00 m²
Sauna
WF
9,77 m²
Wellnessbereich
ca. 35 m²
Zimmer
14,04 m²
Zimmer
14,22 m²
Heizraum
ca. 10 m²
Schleuse
ca. 8 m²
Fahrrad-
garage
ca. 5 m²
Lagerraum
11,22 m²
Garage 1
17,60 m²
Werkzeug
6,80 m²
Garage 2
19,36 m²
N
ERDGESCHOSS


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
13,86 m²
Essen
29,65 m²
Balkon
ca. 15 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
Balkon
3,94 m²
Eltern
17,34 m²
DACHGESCHOSS
0 1 2 3 4 5


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

Objektbeschreibung

Die Villa bietet rund **400 m² Wohnfläche** bzw. ca. **470 m² Nutzfläche** auf **drei Etagen** und einem **939 m² großen Grundstück**. Großzügige Räume, viel Licht und eine außergewöhnliche Architektur prägen das besondere Wohngefühl.

Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohnbereich mit einer beeindruckenden Raumhöhe von bis zu **4,5 Metern** und zentralem Kamin. Ergänzt wird dieser durch einen **beheizbaren, vollverglasten Wintergarten** mit direktem Zugang ins Grüne.

Highlights auf einen Blick

- **13 Zimmer**, **3 Bäder** und **5 WCs** – ideal für Familie, Gäste, Hobby und Homeoffice
- **Separater Arbeits-/Praxisbereich im Erdgeschoss** mit eigenem Zugang, Küche und Sanitärräumen – ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- **Wellnessbereich** mit **Sauna und Whirlpool**
- **Bibliothek** und **Freizeitraum mit Billardbereich**
- **Großer, privater Garten**, Terrassen und Balkone
- **2 großzügige Garagen**
- Zusätzliche Räume im Untergeschoss, derzeit teilweise als Gästezimmer genutzt

Technik & Zustand – laufend modernisiert

Die Villa wurde **1992 fertiggestellt** und im Jahr **2000 von den heutigen Eigentümern übernommen**. Unmittelbar danach erfolgten umfangreiche Instandsetzungen, Sanierungen sowie die vollständige Gartengestaltung. Seither wurde das Anwesen laufend erweitert und modernisiert.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- **2008:** Errichtung des großen Wintergartens, der nördlichen Terrasse sowie des südlichen Balkons
- **2009:** Glasüberdachung der beiden Dachgeschoss-Balkone
- **2015:** Ergänzung der Heizungsanlage durch eine Solaranlage am Dach
- **2016:** Zubau des heutigen Freizeitraums
- **2017:** Erneuerung von Gastherme und Speicher
- **2018:** Austausch sämtlicher Fenstergläser gegen Thermoscheiben, Metallverkleidung der Holzfensterrahmen, teilweise Neueindeckung des Daches sowie neuer Thermoputz an der Fassade
- **2019:** Erneuerung von Gartenmauer und Gartenstiege
- **2022:** Neuverfliesung der Dachgeschoss-Balkone und diverse Ausmalarbeiten

Die Beheizung erfolgt über **Gastherme, Solaranlage und Pufferspeicher**. Sämtliche Räume verfügen über **Fußbodenheizung**.

Für zusätzlichen Komfort sorgen **elektrische Rollläden bzw. Jalousien** an nahezu allen Fenstern, teilweise mit zentraler Steuerung, eine **zentrale Staubsaugeranlage** sowie funkgesteuerte **Garagentore und Einfahrtstor**.

Viel Potenzial für individuelle Gestaltung

Die großzügigen Flächen und die außergewöhnliche Gebäudestruktur eröffnen **vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung**.

Sowohl im Innenbereich als auch im Garten- und Terrassenbereich lässt sich das Anwesen mit entsprechenden Maßnahmen sehr gut an moderne Wohn- und Lebenskonzepte anpassen. Die

vorhandene Architektur bietet dabei außergewöhnlich viel Spielraum für persönliche Ideen und hochwertige Umgestaltungen.

Hinweis zu den Bildern:

Einzelne Abbildungen zeigen **KI-generierte Visualisierungen bzw. unverbindliche Gestaltungsvorschläge**. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Modernisierungs- und Gestaltungsideen und entsprechen nicht dem aktuellen Zustand der Liegenschaft.

? **Video-Tour ansehen:**

? Hier klicken zum Video

Wenn Sie Wert auf **Charakter, Großzügigkeit, Privatsphäre und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial** legen, ist diese Immobilie einen näheren Blick wert.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Anwesen 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