G6 Residences | Haus 6 – Familienhaus mit Doppelgarage und größerem Garten



Objektnummer: 7834/508

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Großamberg
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,67 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	106,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	535.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz











TOP 6 - REIHENHAUS

4 Zimmer
Wohnfläche Gesamt: 118,67 m²

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen:	36,32 m²
HWE/Technik:	6,00 m²
Diele:	5,62 m²
WC:	1,87 m²

Obergeschoss

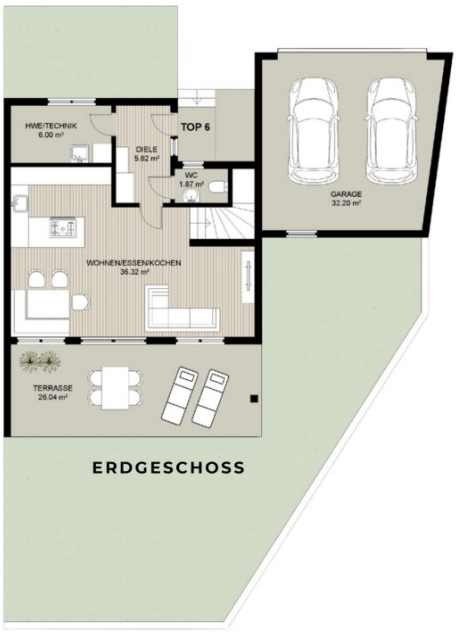
Schlafzimmer 1:	12,81 m²
Schrankraum:	7,92 m²
Kinderzimmer 1	14,92 m²
Kinderzimmer 2:	13,72 m²
Vorraum:	7,26 m²
Bad:	9,29 m²
WC:	2,94 m²

Außenflächen / Keller

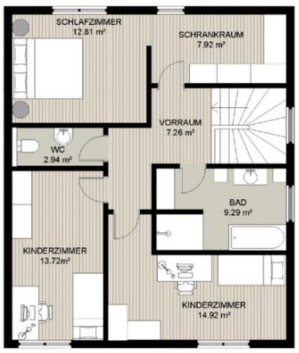
Terrasse:	26,04 m²
Eigengarten:	106,00 m²
Garage:	32,20 m²

Ihr Ansprechpartner:
Niklas Buchrucker, BSc
+43 664 88 90 88 83
nb@m2n.immo
www.m2n.immo

M2N IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Zuhause
am Großamberg

Objektbeschreibung

G6 Residences – Modernes Wohnen nahe Pöstlingberg

Nur sechs Häuser. Nur eine Adresse wie diese. **G6 Residences** ist ein kleines, exklusives Ensemble am Waldrand zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg, geschaffen für Familien, die das Beste aus zwei Welten suchen: Natur vor der Haustür, die Bushaltestelle in 2–3 Gehminuten und die Linzer Innenstadt in rund 10 Fahrminuten. Klare Architektur, massive Ziegelbauweise und eigene Gärten schaffen ein Zuhause mit bleibendem Wert.

Kennen Sie das? Zwei Autos, aber nur ein Stellplatz. Kinderwagen im Vorzimmer, Fahrräder im Weg, die Winterreifen im Keller der Eltern. In Haus 6 von G6 Residences hat das ein Ende.

Die rund 33 m² große Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und dazu für alles, was eine Familie sonst so mitbringt – von Fahrrädern bis Rasenmäher. In dieser Objektklasse ist das eine Seltenheit.

Auch im Haus ist Platz: rund 119 m² Wohnfläche mit einem offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der über große Fensterflächen direkt zur Terrasse führt. Im Obergeschoss warten drei Schlafzimmer, das Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum. Bad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC runden den Grundriss ab.

Draußen wartet der größte Garten der Häuser 3 bis 6: rund 106 m² Rasen, Beete und Spielfläche, dazu eine Terrasse mit ca. 26 m². Das Grundstück umfasst insgesamt rund 280 m².

Daten auf einem Überblick:

- Wohnfläche: ca. 119 m², 4 Zimmer
- Grundstück und Garten: ca. 280 m² / ca. 106 m²
- Garage: Doppelgarage, ca. 33 m²
- Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

- Energie: WB C 52 kWh/m²a, fGEE A+ 0,67
- Bus Richtung Linz: 2–3 Gehminuten
- Linzer Innenstadt: rund 10 Autominuten

Ruhig im Grünen zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg, mit Wald und Spazierwegen vor der Haustür – und Kindergarten, Schule und Supermarkt in wenigen Fahrminuten.

Alle Preise gelten in belagsfertiger Ausführung. Eine schlüsselfertige Ausführung ist auf Wunsch möglich – gerne informieren wir Sie über Kosten und Ausstattungsoptionen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap