G6 Residences | Haus 5 – Helles Familienhaus mit eigenem Garten nahe Pöstlingberg



Objektnummer: 7834/507

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:	117,99 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	516.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz











TOP 4 - REIHENHAUS

4 Zimmer
Wohnfläche Gesamt: 117,99 m²

Erdgeschoss

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

Obergeschoss

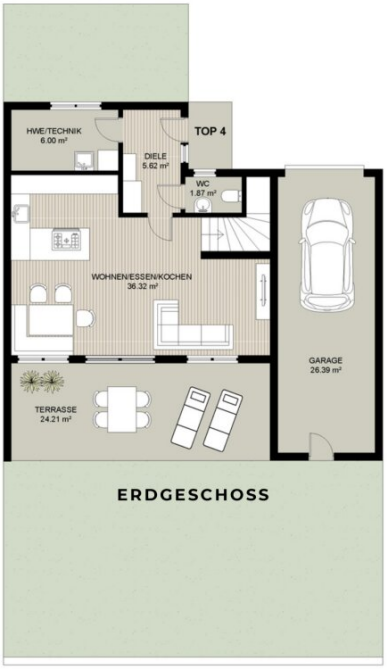
Schlafzimmer 1:	12,81 m²
Schrankraum:	7,80 m²
Kinderzimmer 1	14,65 m²
Kinderzimmer 2:	13,72 m²
Vorraum:	7,13 m²
Bad:	9,14 m²
WC:	2,94 m²

Außenflächen / Keller

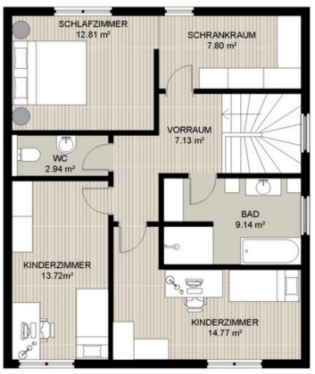
Terrasse:	24,21 m²
Eigengarten:	90,00 m²
Garage:	26,39 m²

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.

Ein Haus muss nicht nur heute passen, sondern das ganze Jahr über – und viele Jahre lang.

Haus 5 von G6 Residences ist eine moderne Doppelhaushälfte mit rund 118 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmern, eigenem Garten und Garage. So fühlt sich ein Jahr darin an:

Im Frühling öffnen Sie die Terrassentür und der Wohn-, Ess- und Kochbereich wird zum Garten hin offen. Die Kinder pflanzen die ersten Erdbeeren im rund 90 m² großen Eigengarten.

Im Sommer wird die ca. 25 m² große Terrasse zum Esszimmer. Planschbecken oder Pool im Garten, Grillabende mit den Nachbarn – und Wald und Spazierwege gleich ums Eck.

Im Herbst beginnt wieder der Alltag: Die Bushaltestelle Richtung Linz liegt 2–3 Gehminuten entfernt, die Innenstadt rund 10 Autominuten. Kindergarten, Schule und Supermarkt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Fahrräder und Laufräder verschwinden in der Garage.

Im Winter sorgt die Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe für warme Füße, und die massiven Ziegelwände mit 3-fach-Verglasung halten die Wärme im Haus. Das zeigt sich auch bei den Betriebskosten.

Und das ganze Jahr über: ein Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum, zwei Kinderzimmer, ein Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Klare Architektur und helle Räume in ruhiger Grünlage zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg.

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