G6 Residences | Haus 4 – Familienwohnen in ruhiger Grünlage mit Garten und Garage



Objektnummer: 7834/506

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+ 0,68
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

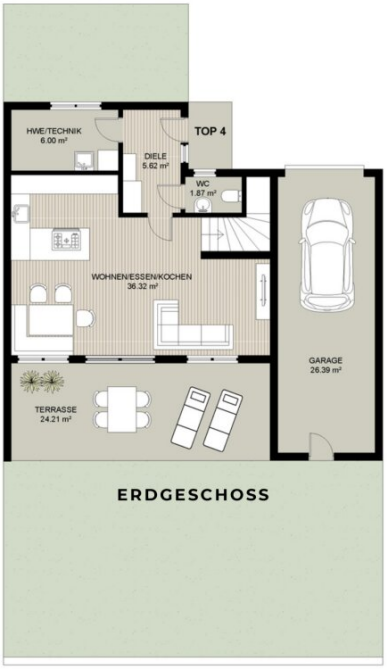
Schlafzimmer 1:	12,81 m²
Schrankraum:	7,80 m²
Kinderzimmer 1	14,65 m²
Kinderzimmer 2:	13,72 m²
Vorraum:	7,13 m²
Bad:	9,14 m²
WC:	2,94 m²

Außenflächen / Keller

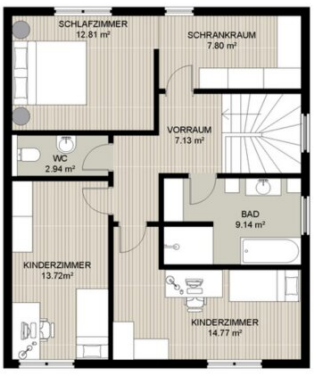
Terrasse:	24,21 m²
Eigengarten:	90,00 m²
Garage:	26,39 m²

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.

Kommen Sie mit auf einen kurzen Rundgang durch Haus 4 von G6 Residences – eine moderne Doppelhaushälfte mit rund 118 m² Wohnfläche in ruhiger Grünlage im Norden von Linz.

Der Baustart ist bereits erfolgt.

Sie parken in der eigenen Garage, in der neben dem Auto auch Kinderwagen, Laufrad und Gartengeräte Platz finden. Ein paar Schritte, und Sie stehen in der Diele, von der auch das Gäste-WC begehbar ist.

Herzstück des Erdgeschosses ist der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, und durch die Terrassentür geht es direkt hinaus: auf die rund 25 m² große Terrasse und in den sonnigen Eigengarten mit ca. 90 m². Hier wird gespielt, gegrillt und im Sommer draußen gegessen.

Im Obergeschoss liegt der Rückzugsort für die Eltern: ein großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum. Dazu kommen zwei Kinderzimmer mit rund 14 m², eines davon gut als Homeoffice nutzbar. Das Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche macht auch das abendliche Kinderbaden entspannt.

Was man beim Rundgang nicht sieht, aber im Alltag spürt: massive Ziegelwände, eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und 3-fach-Verglasung. Das sorgt für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten.

Und vor der Tür? Wald und Spazierwege, die Bushaltestelle Richtung Linz in 2–3 Gehminuten

und die Innenstadt in rund 10 Autominuten. Kindergarten, Schule und Supermarkt sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

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