G6 Residences | Haus 3 – Modernes Doppelhaus mit Garten und Garage



Objektnummer: 7834/505

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 0,71
Kaufpreis:	519.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz















TOP 3 - 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

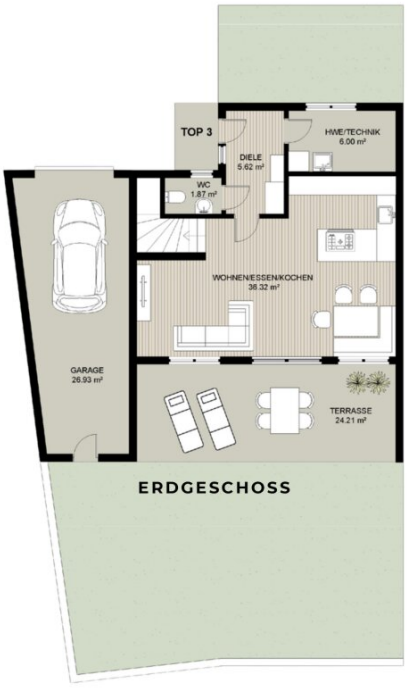
Schlafzimmer 1:	12,81 m²
Schrankraum:	7,80 m²
Kinderzimmer 1	14,65 m²
Kinderzimmer 2:	13,72 m²
Vorraum:	7,13 m²
Bad:	9,14 m²
WC:	2,94 m²

Außenflächen / Keller

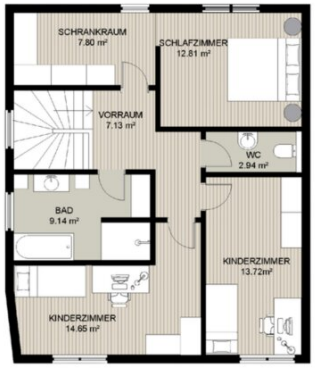
Terrasse:	24,21 m²
Eigengarten:	90,00 m²
Garage:	26,93 m²

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.

Das erste eigene Haus ist eine große Entscheidung. Haus 3 von G6 Residences macht sie leichter: rund 118 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmer, ein pflegeleichter Garten und eine eigene Garage – in ruhiger Grünlage zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg.

Was Kinder hier lieben

- einen eigenen Garten mit rund 90 m² zum Spielen, Matschen und Entdecken
- ein eigenes Zimmer – zwei Kinderzimmer im Obergeschoss
- Wald und Spazierwege direkt vor der Haustür

Was Eltern hier schätzen

- den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur ca. 24 m² großen Terrasse
- das Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum – endlich genug Stauraum
- Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC
- eine rund 27 m² große Garage mit Platz für Auto, Kinderwagen und Fahrräder

- die Bushaltestelle Richtung Linz in 2–3 Gehminuten und die Innenstadt in rund 10 Autominuten

Gebaut wird massiv aus Ziegel, beheizt mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung, verglast mit 3-fach-Isolierglas. Das bedeutet angenehmes Raumklima für die ganze Familie und überschaubare Betriebskosten. Der Garten ist groß genug zum Genießen und klein genug, um am Wochenende nicht nur den Rasen zu mähen.

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