G6 Residences | Haus 2 – Familienhaus mit 4 Schlafzimmern, großem Garten und Carport



Objektnummer: 7834/504

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:	116,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	245,00 m²
Keller:	9,54 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	559.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11

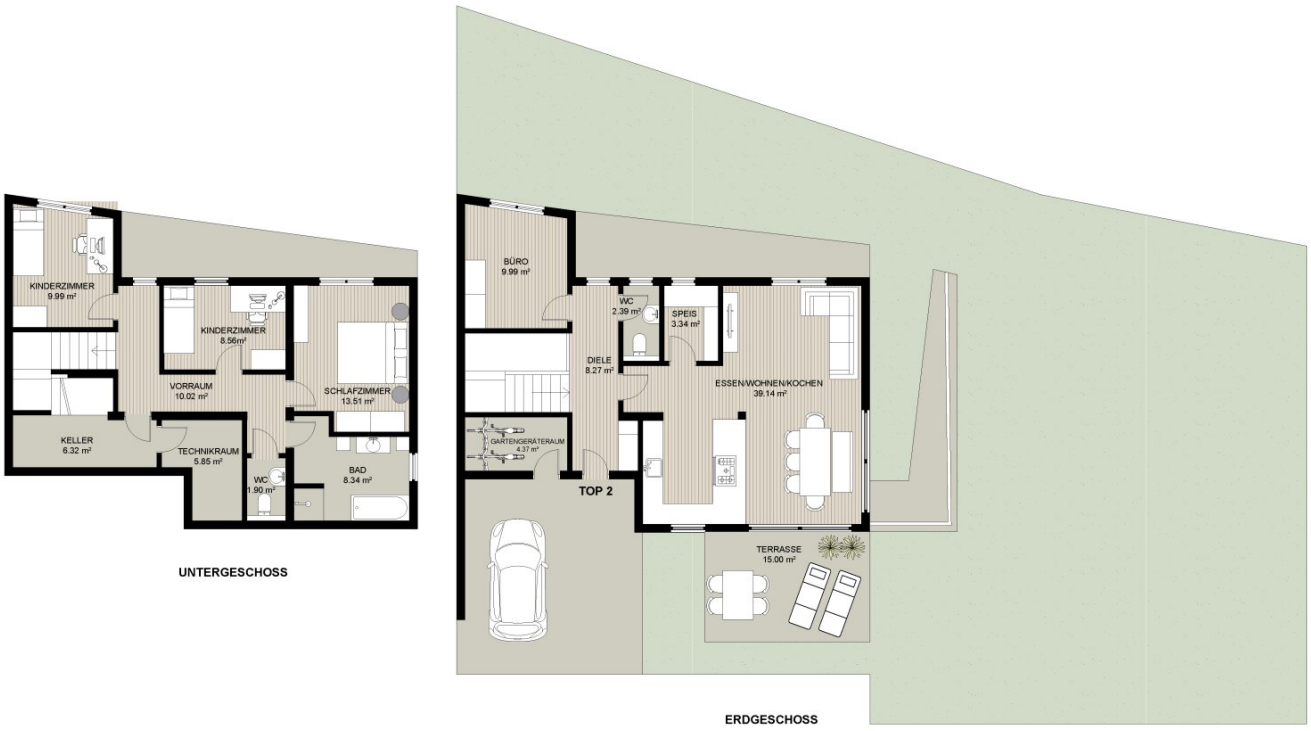











KINDERZIMMER
9.99 m²
KINDERZIMMER
8.56m²
VORRAUM
10.02 m²
SCHLAFZIMMER
13.51 m²
KELLER
6.32 m²
TECHNIKRAUM
5.85 m²
WC
1.90 m²
BAD
8.34 m²
UNTERGESCHOSS
BÜRO
9.99 m²
WC
2.39 m²
SPEIS
3.34 m²
DIELE
8.27 m²
ESSEN/WOHNEN/KOCHEN
39.14 m²
GARTENGERÄTERAUM
4.37 m²
TOP 2
TERRASSE
15.00 m²
ERDGESCHOSS

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.

Sie suchen ein Haus, in dem jedes Kind sein eigenes Zimmer bekommt und trotzdem noch Platz für Homeoffice bleibt? Dann sollten Sie sich Haus 2 von G6 Residences ansehen. Fünf Gründe, warum diese Doppelhaushälfte zu jungen Familien passt:

2. **Vier Schlafzimmer.** Drei Zimmer liegen im Untergeschoss, ein weiteres im Erdgeschoss – als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Dazu ein großes Bad mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC und drei Abstellräume.

4. **Rund 245 m² Garten.** Platz für Schaukel, Sandkiste und Gemüsebeet. Zwei Terrassen verbinden Wohnraum und Garten.

6. **Ein Haus, das mitwächst.** Der ausbaubare Dachboden ist Ihre Reserve für später – als Jugendzimmer, Hobbyraum oder Fitnessbereich.

8. **Kurze Wege.** Die Bushaltestelle Richtung Linz liegt 2–3 Gehminuten entfernt, die Innenstadt rund 10 Autominuten. Kindergarten, Schule und Supermarkt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

10. **Niedrige laufende Kosten.** Massive Ziegelbauweise, Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung halten die Betriebskosten gering (HWB B 43 kWh/m²a, fGEE A+ 0,63).

Dazu kommt das Carport mit beheiztem Abstellraum, in dem Kinderwagen, Fahrräder und Sportsachen trocken und sicher stehen. Und das alles in ruhiger Grünlage zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg, auf einem Grundstück von rund 400 m².

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