G6 Residences | Haus 1 – Platz für die ganze Familie



Objektnummer: 7834/503

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:	120,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	280,00 m²
Keller:	11,81 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	575.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobroker GmbH



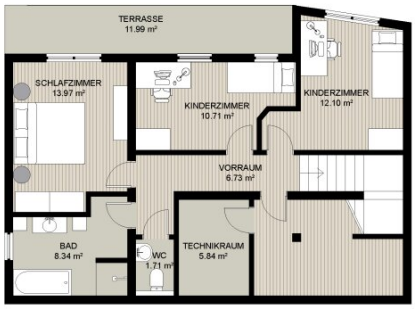












UNTERGESCHOSS



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.

Ein Zuhause, in dem Kinder Platz zum Toben haben: Haus 1 hat das größte Grundstück von **G6 Residences**, dem neuen Familienprojekt mit sechs Doppelhaushälften zwischen Pöstlingberg und Neulichtenberg.

Rund 120 m² Wohnfläche, ca. 280 m² Eigengarten und ein ausbaubarer Dachboden bieten Raum für heute und für die Familie, die noch wächst.

Wohnraum: Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich ist das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen holen viel Tageslicht herein und führen direkt auf die sonnige Terrasse und in den Garten. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss eignet sich als Homeoffice, Gästezimmer oder viertes Schlafzimmer.

Schlafen: Im Untergeschoss liegen drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumkonzept.

Raum für die Zukunft: Der ausbaubare Dachboden bietet Reserve für Fitnessraum, Atelier, Hobbyraum oder zusätzlichen Wohnraum. So wächst das Haus mit Ihren Anforderungen mit.

Der Garten: Zwei Terrassen, ein Balkon und rund 280 m² Garten bieten viel Platz für Spiel, Erholung und Grillabende. Das Carport mit angrenzendem, beheiztem Abstellraum schafft Platz für Auto, Fahrräder und Gartengeräte.

Technik: Massive Ziegelbauweise, Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und 3-fach-Verglasung sorgen für niedrige Betriebskosten und dauerhafte Wertbeständigkeit (HWB B 43 kWh/m²a, fGEE A+ 0,64).

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