



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 134329

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 825000€

Straße:

4040 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Mario Zoidl, MBA

Tel: +43 676 83 667 780

mario.zoidl@vkb-bank.at

Nutzfläche: 135.89m<sup>2</sup>

Grundfläche: 979m<sup>2</sup>

## Modernes Einfamilienhaus (Baujahr 2022) mit Pool, Saunahaus & Lift in der begehrten Pöstlingberg-Region



Dieses moderne und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus bietet luxuriöses Wohnen in einer der begehrtesten Wohngegenden von Linz. Die Immobilie überzeugt durch ihre moderne Architektur, hochwertige Bauweise und exklusive Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort garantiert.

Dank der barrierefreien Bauweise eignet sich das Haus für jede Lebenssituation. Ein Lift verbindet

das Untergeschoss direkt mit dem Erdgeschoss welches direkt zum Garten ausgerichtet ist, sodass alle Räume mühelos erreichbar sind. Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Der Garten ist in Waldrichtung ausgerichtet und bietet absolute Ruhe sowie eine uneingeschränkte und blickdichte Privatsphäre.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist die Möglichkeit zur Schaffung einer separaten 1-Zimmer-Wohnung mit eigenem Eingang. Diese zusätzliche Einheit könnte vielseitig genutzt werden, beispielsweise als:

- ??Gästewohnung für Besuch oder Familienmitglieder
- ??Home-Office oder Praxisraum für ungestörtes Arbeiten
- ??Einliegerwohnung zur Vermietung oder als Wohnraum für Angehörige

Durch die vorhandene Zugangsmöglichkeit über das Untergeschoss bietet sich eine flexible Gestaltung, ohne die Privatsphäre des Haupthauses zu beeinträchtigen.

Der großzügige Garten mit Pool und Saunahaus bietet einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden ? zu jeder Jahreszeit.

Exklusive Ausstattung & Highlights:

- ? Neubau aus dem Jahr 2022 ? errichtet von Wolf Haus
- ? Barrierefreier Zugang ? Personenlift vom Untergeschoss ins Erdgeschoss
- ? Beheizter Swimmingpool ? ganzjährig nutzbar durch eine effiziente Luftwärmepumpe
- ? Privates Saunagebäude im Garten ? für eine genussvolle Auszeit im eigenen Zuhause
- ? Hochwertige, dreifach verglaste Fenster ? für optimale Energieeffizienz und Schallschutz
- ? Vollwärmeschutz ? für geringe Heizkosten und ein angenehmes Raumklima
- ? Einbauküche & maßgefertigte Einbaumöbel ? alle im Haus verbauten Möbelstücke verbleiben beim Verkauf
- ? Großzügige Parkmöglichkeiten ? 3-5 Stellplätze direkt vor dem Haus
- ? Genehmigung für ein Carport sowie ein Glashaus (Wintergarten) ? bereits vorhanden, jedoch noch nicht ausgeführt.

Das Gebäude überzeugt durch einen besonders niedrigen Energiewert mit einem MWB von nur 55.

Verkaufspreis:

Euro 825.000,-

Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Arzt &lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Krankenhaus &lt;4.500m Klinik

&lt;1.000m Kinder & Schulen Schule &lt;1.500m Kindergarten

&lt;1.000m Universität &lt;2.500m Höhere Schule

&lt;1.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei

&lt;2.500m Einkaufszentrum &lt;3.000m Sonstige Bank &lt;2.500m Geldautomat

&lt;2.500m Post &lt;2.500m Polizei &lt;3.500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn

&lt;1.500m Bahnhof &lt;1.500m Autobahnanschluss &lt;3.500m Flughafen

&lt;7.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 979m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Nutzfläche: 135.89m<sup>2</sup>

Befuerung: Gas,

hwbwert: 55m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

Bäder: 1

fgeewert: 0.66m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 825000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Zoidl, MBA

Tel.: +43 676 83 667 780

E-Mail: mario.zoidl@vkb-bank.at