

Gartenwohnung am Pöstlingberg



Wohnbereich1 - Musterwohnung

Objektnummer: 3849_356

Eine Immobilie von RE/MAX Expert

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Pöstlingberg
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,01 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	62,07 m ²
Keller:	1,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	862.000,00 €
Provisionsangabe:	

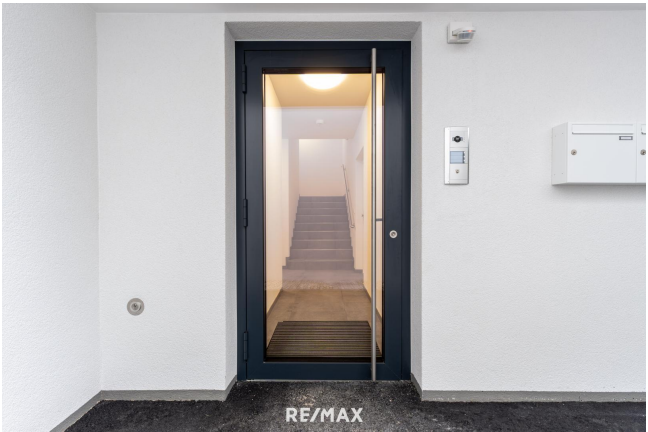
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Oliver Haubner

RE/MAX Expert
Kollegiumgasse 5
4020 Linz





RE/MAX

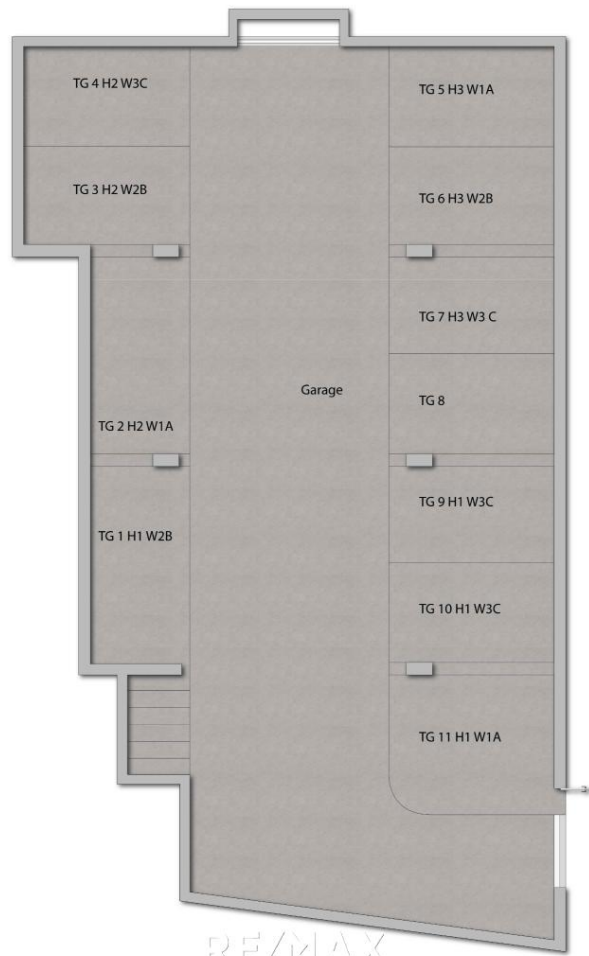


RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX

Objektbeschreibung

Gartenwohnung am Pöstlingberg

Unterhalb des Pöstlingbergs, in einer der begehrtesten und exklusivsten Gegenden von Linz, befindet sich in absoluter Ruhelage diese wunderschöne Wohnung

Die Wohnung in der Samhaberstraße bestechen nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre außergewöhnliche und moderne Bauweise.

Für größtmöglichen Komfort und barrierefreies Wohnen ist die Wohnung auf beiden Ebenen mit dem Lift erreichbar.

Die Wohnung mit 4 Zimmern punktet zudem mit einer durchdachten Positionierung der großflächigen Fenster, diese sorgen in der Wohnung für einen optimalen Tageslichteinfall und tragen zu einer bestmöglichen Wohnatmosphäre bei.

Mit der großzügigen Wohnfläche von ca. 133 m² und einer wohlüberlegten Raumaufteilung ist für Ihre kreative Entfaltung und Lebensqualität Raum geschaffen.

Wohnqualität

- + städtische Nähe mit ländlicher Lage
- + außergewöhnliche und moderne Bauweise
- + hochwertige Materialien
- + offene großzügige Wohnbereiche
- + großzügige und sonnige Freiflächen

Ein perfektes, neues Zuhause für Sie und Ihre Familie.

DETAILINFORMATIONEN:

HAUS 2 /WOHNUNG 1A

Maisonette Gartenwohnung

- 2 Etagen
- 4 Zimmer
- Wohnfläche: 133,01 m²
- Terrasse UG: 8,16 m²/ EG: 25,11 m²
- Garten: 62,07 m²

Weitere Flächen:

- Abstellraum: 1,80 m²
- Abstellplatz außen

- Tiefgaragenstellplatz

Alle Flächenangaben sind gerundet und Abweichungen bzw. Änderungen, insbesondere aus technischen Gründen, sowie als Folge behördlicher Vorschriften und Auflagen behält sich der Bauträger vor.

LAGE:

Wohnen direkt am Pöstlingberg - dem Linzer Hausberg – eine nicht nur begehrte und exklusivere Wohngegend, sondern auch beliebtes Ausflugsziel.

Ob Eurospar, Apotheke, Arzt, Kindergarten oder Volksschule, Restaurants alles in nur wenigen Minuten von Ihrer neuen Wohnung aus fußläufig erreichbar.

Auch eine große Palette an Freizeitaktivitäten wird am Pöstlingberg geboten, die sich alle unweit der Wohnung befinden.

Pöstlingbergbahn, Aussichtsplattform, Fotogalerie, Spielplatz, Zoo oder das Märchen- und Zwergenreich der Grottenbahn Linz, hier ist für jeden etwas dabei.

Eine bunte Vielzahl natürlicher Bewegungs- und Entspannungsräume laden zum Laufen, Walken, Wandern und Entdecken ein!

- Kreuzweg zum Pöstlingberg
- Koglerauer Spitz und Donaublick
- Sagbachtal und das bunte Mosaik von Wiesen, Äckern und Wäldern

Nicht zu vergessen die kurze Fahrzeit nach Urfahr und in die Innenstadt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle Pöstlingberg oder auch die Bushaltestelle Linz/Donau Götzlingstraße erreichen Sie nach ca. 200 m bzw. ca. 350m oder etwa. 5 Minuten Fußweg.

Zusätzlich erreichen Sie die nächstgelegene Haltestelle der Pöstlingbergbahn nach etwa 5 Minuten Fußweg, diese können Sie für Familienausflüge in die Stadt nutzen.

Sie erreichen:

- nach ca. 200 m die Volksschule
- nach ca. 500 m den Kindergarten
- nach ca. 550 m das Pöstlingberg Schloßl
- nach ca. 600 m den Eurospar Supermarkt

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Angaben gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
Heiz 31.4
wär kWh/
m²a)
bedarf
:
Klasse B
spezifische
Heizwärme
bedarfs-
faktor:
Faktor 0.81
oder G
esamte
Heizwärme-
leistung
effizienz:
Klasse A
spezifischer
Heizwärme-
leistungs-
faktor
Gesamte
Heizwärme-
leistung
effizienz:
: