Exklusives Wohnen - Doppelhaushälfte mit Blick auf Linz!

Nordansicht

Objektnummer: 3828_431

Eine Immobilie von RE/MAX Joy

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Lichtenberg
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	172,18 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	749.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Bettina Krammer

REMAX Joy in Gallneukirchen
Hauptstraße 32
4210 Gallneukirchen

H +43 664 38 68 215

Ger
Vert

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE MAX

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen - Doppelhaushälfte mit Blick auf Linz!

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die ein anspruchsvolles und komfortables Zuhause in erstklassiger Lage suchen. Die unmittelbare Nähe zu Linz/Urfahr einerseits sowie die zentrale Grünlage im schönen Lichtenberg mit viel Raum zum Erholen andererseits machen daraus ein Premiumprojekt zum Wohlfühlen!

Die äußerst großzügige Wohnfläche des neu errichteten Doppelhauses garantiert perfekte Lebensqualität in modernem Ambiente für die gesamte Familie und eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten einer flexiblen Nutzung für geräumige Kinderzimmer und Ihr persönliches Home Office. Genießen Sie bereits vom Wohnzimmer den atemberaubenden Ausblick auf die Landeshauptstadt!

Der helle, offene Wohnbereich bietet sehr viel Raum für Familie und Gäste und ist bereits mit einer modernen Küche samt Kochinsel ausgestattet. Treffpunkt für ein geselliges Beisammensein in toller Atmosphäre über den Dächern der Stadt. Ein zusätzlicher Gäste-/Bürobereich komplettiert das Wohnen im Erdgeschoß.

Zur Ruhe kommen Sie im großzügig dimensionierten Masterbedroom mit Schrankraum und Bad. Zwei zusätzliche, komfortable Schlafräume und ein eigenes Gäste-/Kinderbad gewähren viel Privatsphäre und lassen keine Wünsche offen.

Das Neubauprojekt befindet sich noch in Fertigstellung, der Verkauf soll zum aktuellen Baustatus erfolgen. Aktuell wurde im Außenbereich bereits die Außenfassade fertig gestellt und das Garagentor eingebaut. Im Innenbereich ist der Baustatus nahezu schlüsselfertig, die Endbeläge wie Parkettböden und Fliesen sind fertig verlegt, ebenso ist das Objekt bereits mit einer moderne Küche samt Kochinsel und komfortablen Bädern ausgestattet.

Der Garten bietet noch optimalen Freiraum und lässt Ihnen noch völlig freie Gestaltungsmöglichkeiten für eine weitläufige Terrasse sowie einen bereits vorbereiteten, großen Pool. Eine Doppelgarage komplettiert das großzügige Wohnangebot. Ideal für Familien, die Komfort, Privatsphäre und Lifestyle auf hohem Niveau schätzen.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Ortszentrum, wo sich die ganze Palette der örtlichen Infrastruktur wie Nahversorger, Restaurant sowie das Gemeindezentrum befindet. Ein breites Spektrum an Kultur, Freizeit und Sport wartet hier auf Sie. Das weitläufige Wegenetz für Wanderer und Mountainbiker sowie örtliche Langlaufloipen bieten pure Erholung rund um Ihr Zuhause.

Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

RAUMAUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS:
* Diele/Garderobe mit ca. 9,55 m²
* Vorraum mit ca. 7,67 m²
* Wohnen-Kochen-Essen mit ca. 46,46 m²
* Gästeraum ca. 7,67 m²
* WC/Dusche mit ca. 4,23 m²
* Abstellraum mit ca. 4,79 m²
* Technikraum mit ca. 3,93 m²

OBERGESCHOSS:
* Diele mit ca. 11.09 m²
* Schlafen mit ca. 14,70 m²
* Schrankraum mit ca. 4,61 m²
* Bad Eltern mit ca. 8,29 m²
* Kinderzimmer 1 mit ca. 18,35 m²
* Kinderzimmer 2 mit ca. 16,27 m²
* Bad Kinder mit ca. 9,90 m²
* WC mit ca. 2,93 m²

AUSSENBEREICH:
* Geplante Terrasse 1 mit ca. 24,76 m²
* Geplante Terrasse 2 mit ca. 21,18 m²
* Geplanter Pool mit ca. 7 x 3 x 1,5 m²

* Doppelgarage mit ca. 51,60 m²

GUT ZU WISSEN:
* toller Ausblick
* schöne Ortsrandlage mit naher Infrastruktur
* vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten
* moderne Bauweise mit großzügigem Raumangebot
* Küche mit Kochinsel
* indirekte Lichtplanung Wohnen-Kochen-Essen

FREIZEIT UND KULTUR:
* Gemeindeamt ca. 300 m
* Sportplatz ca. 190 m
* Restaurant ca. 280 m

BILDUNG UND SOZIALES:

* Kindergarten ca. 500 m
* Volksschule ca. 350 m
* Johannes-Kepler-Universität ca. 7,3 km
* Supermarkt ca. 400 m

UMGEBUNG:
* Ortszentrum ca. 300 m
* Busverbindung ca. 70 m
* Linz Hauptplatz ca. 9,9 km
* Linz Hauptbahnhof ca. 12 km

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann rufen Sie uns an und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin!
Ich freue mich auf IHREN Anruf!
Frau Bettina Krammer unter +43 664 38 68 215

Haftungserklärung zum Inserat:
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, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Wohnflächen und andere Flächenangaben können minimal abweichen.

Das Neubauprojekt befindet sich noch in Fertigstellung, der Verkauf erfolgt zum derzeitigen Baustatus. Bei weiteren folgenden Bauschritten wird der Kaufpreis entsprechend angepasst. Die Gemeindegebühren sind noch nicht entrichtet.

Hinweis:
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. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.
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 frei bleibend.
Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	46.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.63
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A+