

## Panorama-Residenz in Altenberg: Ihr Blick über Linz

VKB  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 4035**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4203 Altenberg bei Linz
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	875.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







































## Objektbeschreibung

Die Gemeinde Altenberg bei Linz wird nicht umsonst der „Balkon von Linz“ genannt – die Aussicht ist atemberaubend. Die angebotene Liegenschaft besticht durch einen unverbaubaren Blick auf Linz, der sowohl bei Tag als auch bei Nacht begeistert. Vom Eingang aus wirkt das Gebäude schlicht, doch es öffnet sich zum Garten hin und entfaltet seine volle Wohnpracht. Bereits der Eingangsbereich überzeugt mit guter Ausstattung und edlen Materialien. Der offene Wohnbereich, der sich über zwei Geschosse erstreckt, ist ein besonderes Highlight. Das Haus wurde stets bewohnt, instandgehalten und modernisiert.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen Vorraum, der zum Jagdstüberl, WC und zur Diele führt. Von der Diele erreicht man den privaten Bereich mit Flur, Badezimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer. Weiter führt die Diele zum offenen Wohn-Essbereich, der durch seine Offenheit ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Der angrenzende Essbereich bietet Platz für 10 Personen und Zugang zur großzügigen Terrasse mit Linzblick.

Eine elegante Holztreppe führt in die Halbetage des Wohnraums, der mit einem Kachelofen und einem Panoramafenster zum Garten ausgestattet ist. Eine weitere Halbetage tiefer befindet sich der geräumige Wintergarten, eine gemütliche Bar, ein Weinkeller, eine Sauna, sanitäre Einrichtungen und der Zugang zu einem großen Freizeitbereich mit Infrarotsauna und Gartenblick. Der geschmackvoll angelegte Garten bietet neben einem kleinen Teich auch einen Swimmingpool.

Auf der unteren Ebene (Etagenhaus) befindet sich eine separate Wohnung mit eigenem Eingang. Diese verfügt über einen Vorraum, Badezimmer, WC, Schlafzimmer, Wohn-Essküche und kann durch eine abschließbare Verbindungstür zum Haupthaus betreten werden.

Das Gebäude wurde 1980 in Massivbauweise errichtet und mit einer Doppelgarage versehen. Laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wie ein neues Dach, neue Fenster und eine neue Heizung wurden regelmäßig durchgeführt.

Die vorhandenen Planunterlagen sind als Skizzen und nicht als Ausführungspläne zu verstehen. Das Wohnhaus bietet durch seine Lage, großzügige Wohnfläche und hochwertige Ausstattung eine seltene Einzigartigkeit mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 260 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 980 m<sup>2</sup>.

Der Eigentümer möchte die Gesamtliegenschaft noch für die nächsten beiden Jahre nutzen, wobei eine eingeschränkte Nutzung der Einliegerwohnung möglich ist. Die Bezahlung der Liegenschaft erfolgt bei Übergabe.

Energieausweis: In Arbeit

**Verkaufspreis:**

Euro 875.000,-.

**Käuferprovision:**

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

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

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. 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****Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m



Post <2.500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <6.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap