

**Exklusive, moderne und ruhig gelegene 145m²
Gartenwohnung inkl. 2 Garagenplätze am Ende des
Zaubertals**



Objektnummer: 7056/84

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	201,06 m ²
Keller:	50,28 m ²
Kaufpreis:	848.000,00 €
Betriebskosten:	221,86 €
Heizkosten:	88,48 €
Sonstige Kosten:	197,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

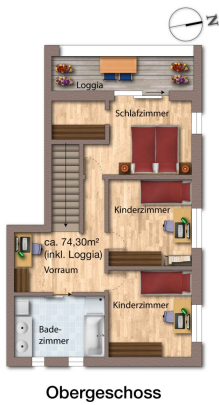
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

T +43 660 25 88 158

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



Termin zur

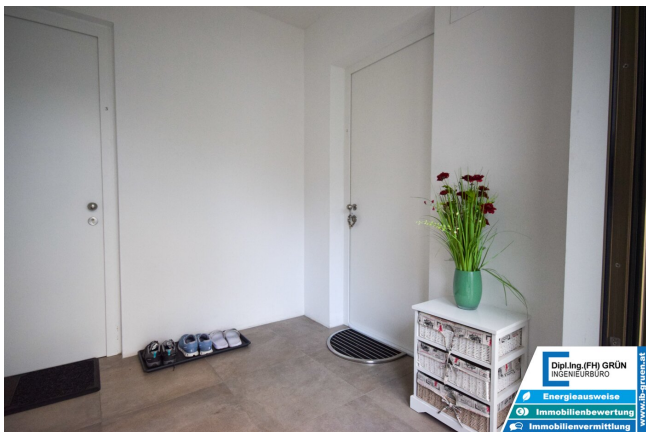


Obergeschoss



Untergeschoss

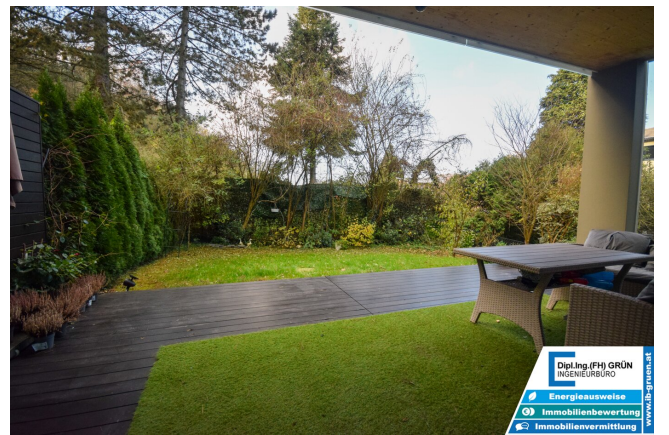




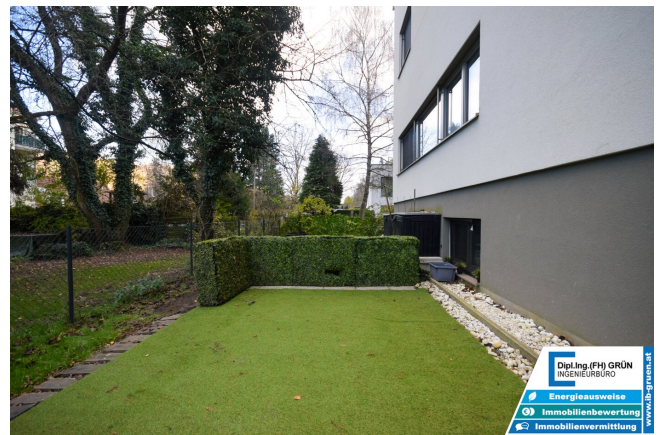














Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

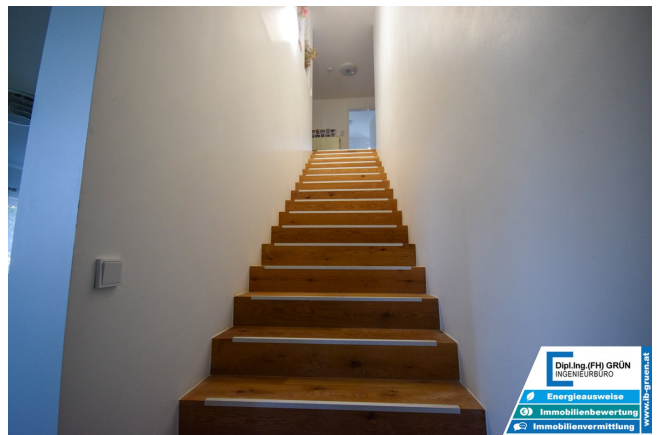
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

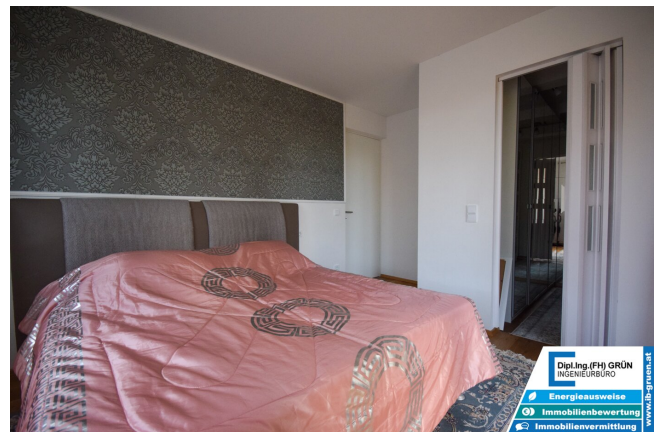


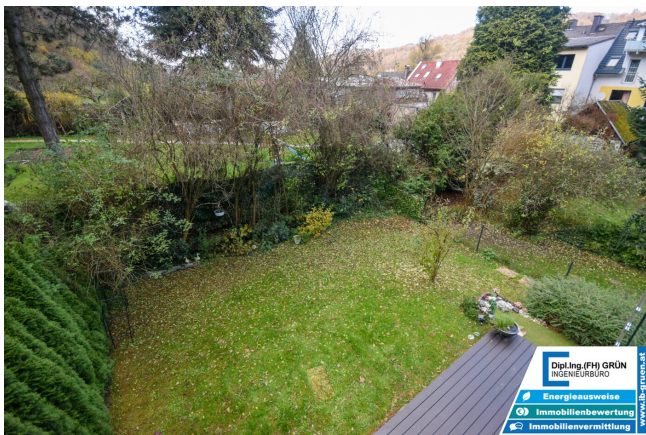
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

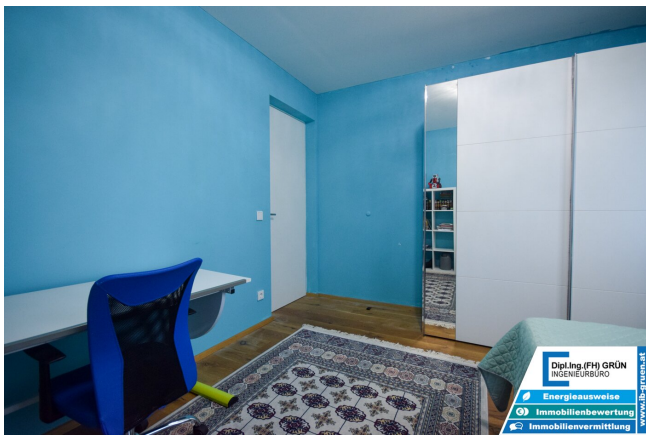
- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

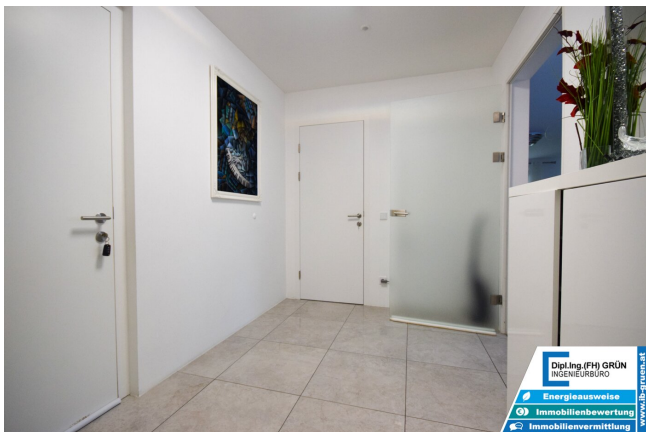
www.ib-gruen.at

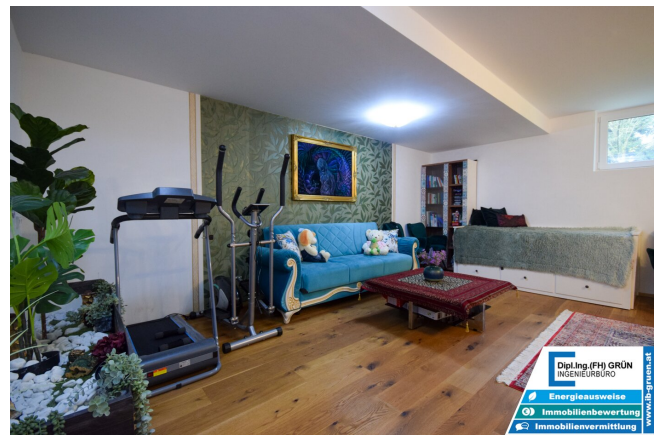
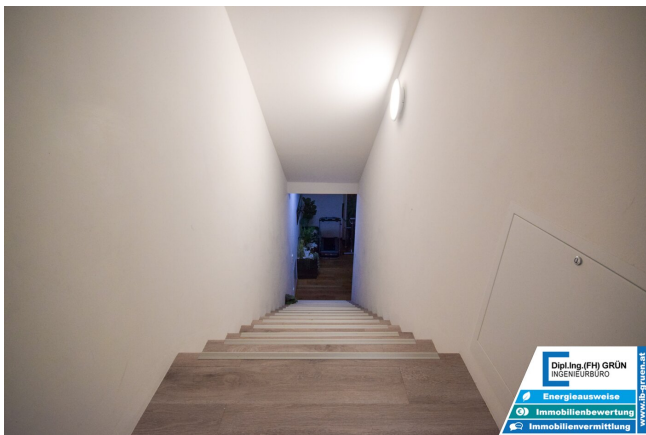






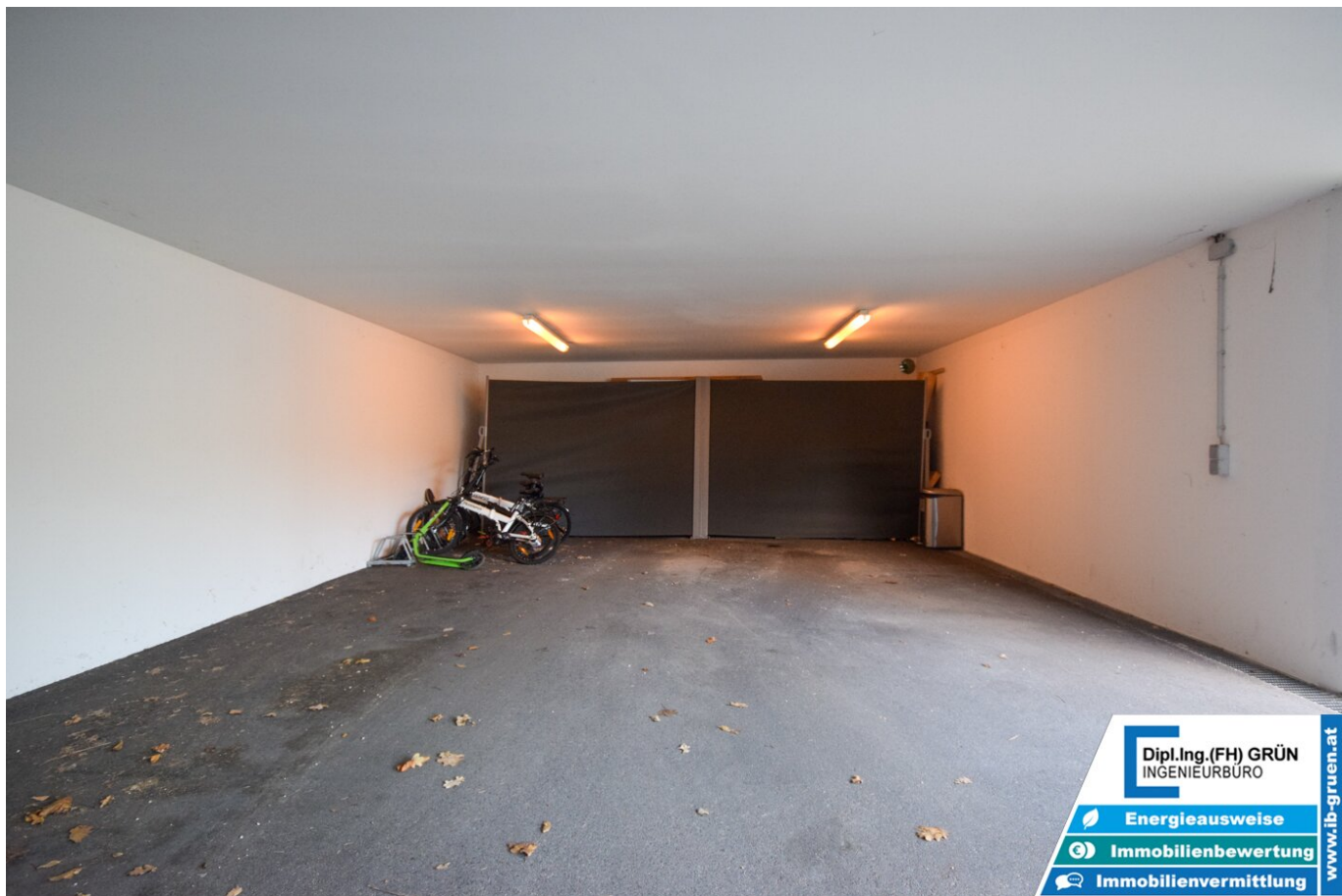












Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



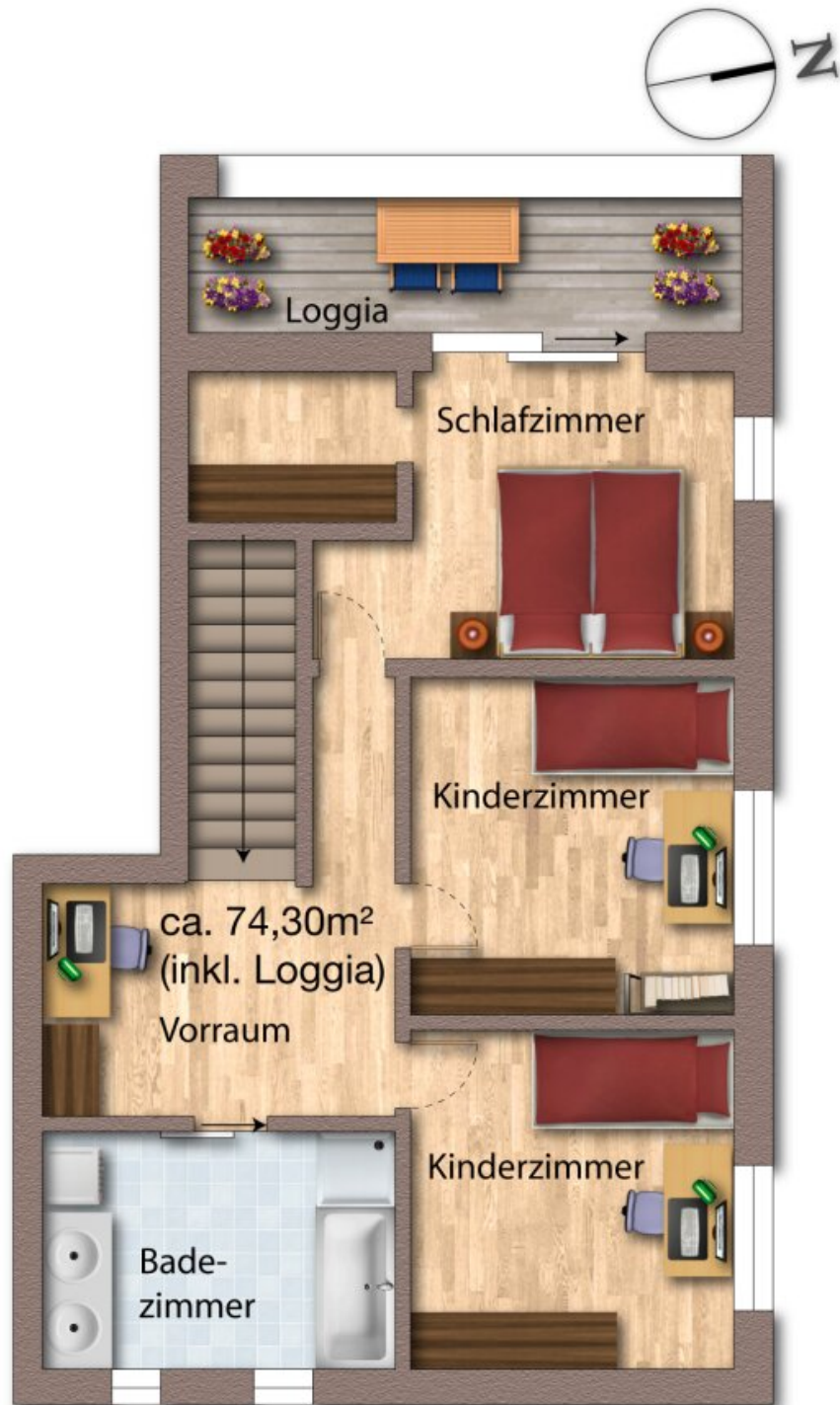
Immobilienbewertung



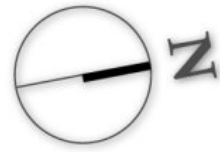
Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at





Obergeschoss



Untergeschoss

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive Gartenwohnung mit 145m² Wohnfläche am Ende des Zaubertals in Linz. Die Wohnung befindet sich in einem 2017 errichteten Architektenhaus.

Die Wohnung zeichnet sich besonders durch den großzügigen und offenen Wohn-/Essbereich und die moderne Küche aus. Besonders hervorzuheben ist jedoch der exklusive und private Garten mit gut 200m².

Wohnfläche:

Die ca. 145m² Wohnfläche verteilen sich auf 2 Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Wohn-/Essbereich mit offener und hochwertiger Küche, ein Gäste-WC und ein großzügiges Vorzimmer.

Vom Wohnbereich gelangt man auf die vorgelagerte überdachte Terrasse, von der wiederum der 200m² große private Eigengarten zugänglich ist. Im Garten gibt es eine zweite Terrasse, die als Grillbereich genutzt wird.

Im Obergeschoss gibt es ein großes Schlafzimmer mit Schrankraum und angrenzender exklusiver Loggia, 2 Kinderzimmer und ein großes modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette.

Zusätzlich zu den 145m² Wohnfläche gibt es noch ein Untergeschoss mit gut 50m², das technisch zwar ein Keller ist, jedoch wie ein Wohnraum mit Fußbodenheizung und Parkettboden ausgeführt ist.

Technik:

Das Wohnhaus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde 2017 gebaut, 2018 fertiggestellt und 2019 erstmals bezogen. Es wurde in moderner Holzriegelbauweise ausgeführt und hochwertig ausgestattet. Neben 3-fach verglasten Fenstern mit elektrischen Jalousien ist die gesamte Wohnfläche mit Fußbodenheizung und Parkettböden ausgeführt.

Die moderne Architektur des Gebäudes bildet ein weiteres Highlight und zeigt sich insbesondere an den Terrassen- bzw. Balkonanbau mit Ganzglas-Geländer.

Die hohe Energieeffizienz spiegelt sich auch in den trotz Gasheizung sehr niedrigen Heizkosten von ca. 65€ monatlich wider.

Garage und Parkplatz:

Zur Wohnung gehören 2 sehr großzügige Garagenparkplätze, die auch mit einem Rolltor

ausgestattet werden könnten, um zusätzlichen absperrbaren Stauraum zu schaffen. Zusätzlich gibt es noch einen weiteren Stellplatz im Freien, der auch als Gästeparkplatz genutzt wird.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt am Ende des bekannten Zaubertals im Stadtgebiet von Linz, wenige hundert Meter von der Donau entfernt. Von hier aus ist man in kürzester Zeit am Linzer Hauptplatz. Auch die Anbindung mittels öffentlicher Verkehrsmittel ist hervorragend.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung gibt es auch einen Kindergarten.

Entfernungen:

Hauptplatz Linz ca. 3km; Krankenhaus ca. 3,7km; Hauptbahnhof Linz ca. 4,3km; Leonding ca. 4,3km; Autobahn ca. 4,5km; Plus City ca. 11km

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit auf eine exklusive Gartenwohnung in toller Lage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m

Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap