

## Luxuriöse Villa mit Panoramablick



**Objektnummer: 5738/1587**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Wohnfläche:</b>	407,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	658,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	840,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	4.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

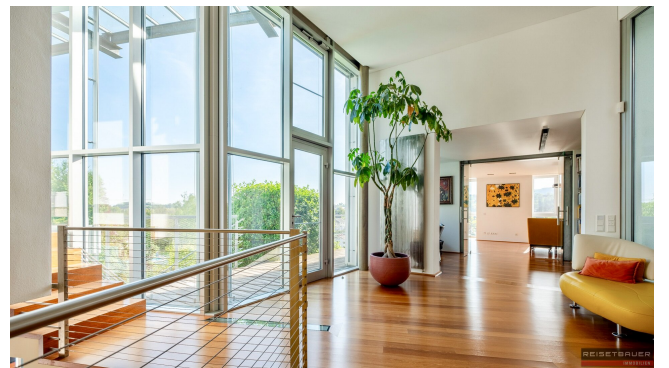
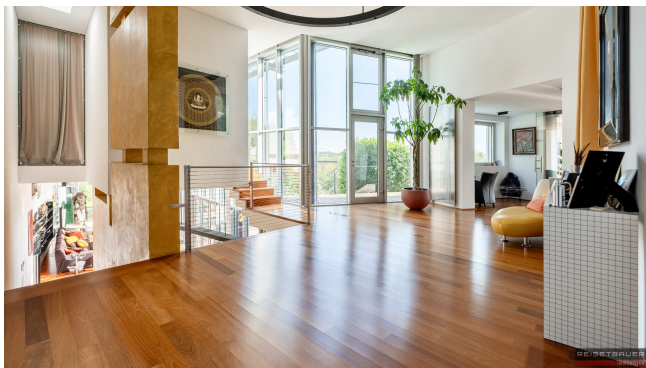
## Ihr Ansprechpartner



### Fritz Reisetbauer

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

T +43 732 665180  
H +43 664 3605605  
F +43 732 665180-9





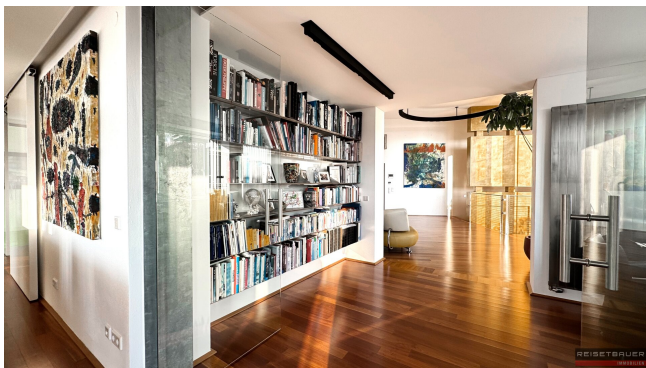
REISETBAUER  
IMMOBILIEN



REISETBAUER  
IMMOBILIEN



REISETBAUER  
IMMOBILIEN

















gh-plan-quadrat Bestandsaufnahmen GmbH  
A - 4000 Wels | Lipstierstr. 4 | Stg. 1 / 2 OG  
T +43 7242 291741 | M +43 0 650 400866  
office@gh-plan-quadrat.at | www.plan-quadrat.at

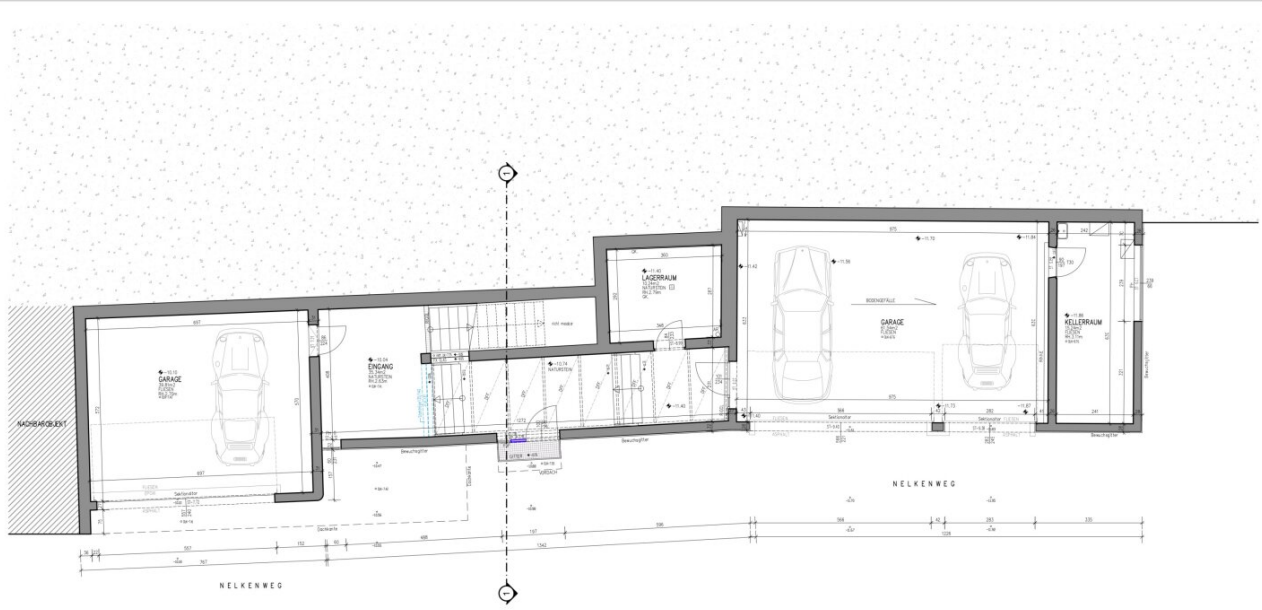


WOHNHAUS  
NELKENWEG 20  
4020 LINZ

[www.plan-quadrat.at](http://www.plan-quadrat.at)

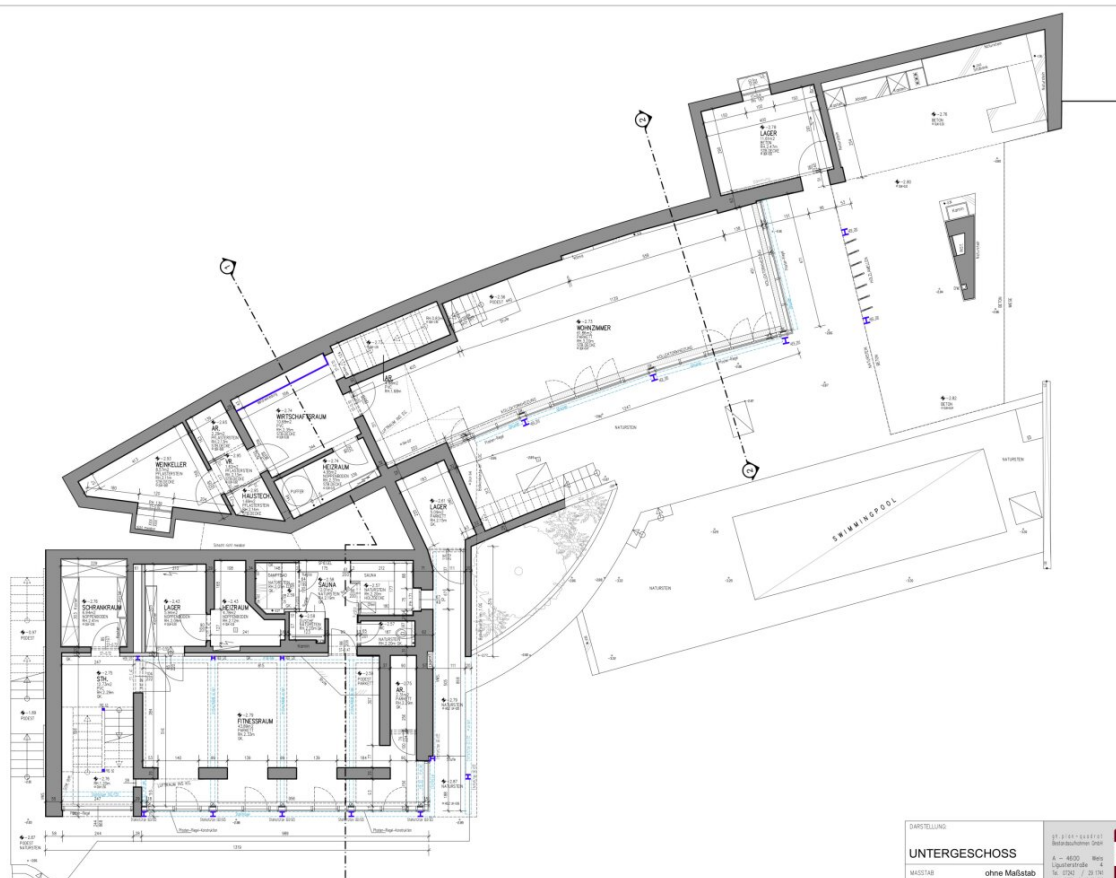


REISETBAUER  
IMMOBILIEN



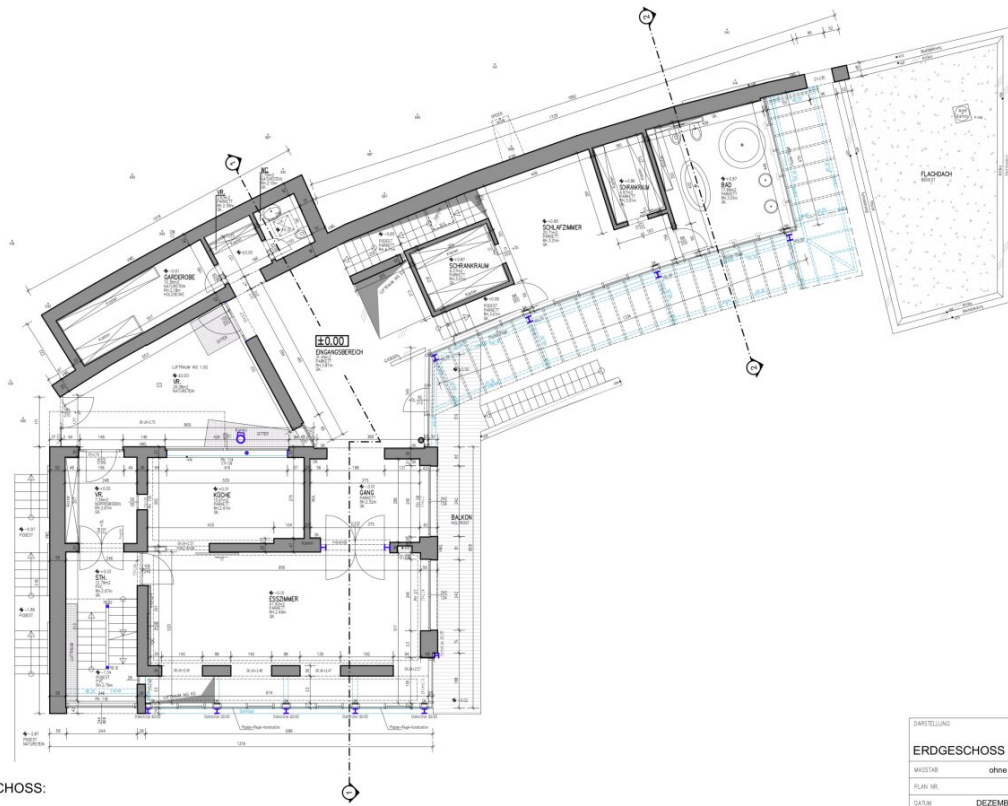
GARAGE:

DARSTELLUNG	ST. P. 01 - GARAGE 01 Bauherr: Herr G. G.	
GARAGE	plan <sup>2</sup>	
MASSSTAB	1:100	0 - 4000 mm Längsrichtung 1:1 0 - 1000 mm Breite 0 - 4000 mm Höhe 0 - 4000 mm
PLAN NR.	01/01	
DATUM	DEZEMBER 2008	REISETBAUER IMMOBILIEN



UNTERGESCHOSS:

DARSTELLUNG	01.12.2023	 REISETBAUER IMMOBILIEN
UNTERGESCHOSS	ohne Maßstab	
MASSSTAB	01/23	
PLAN NR.	DEZEMBER 2023	
DATE		

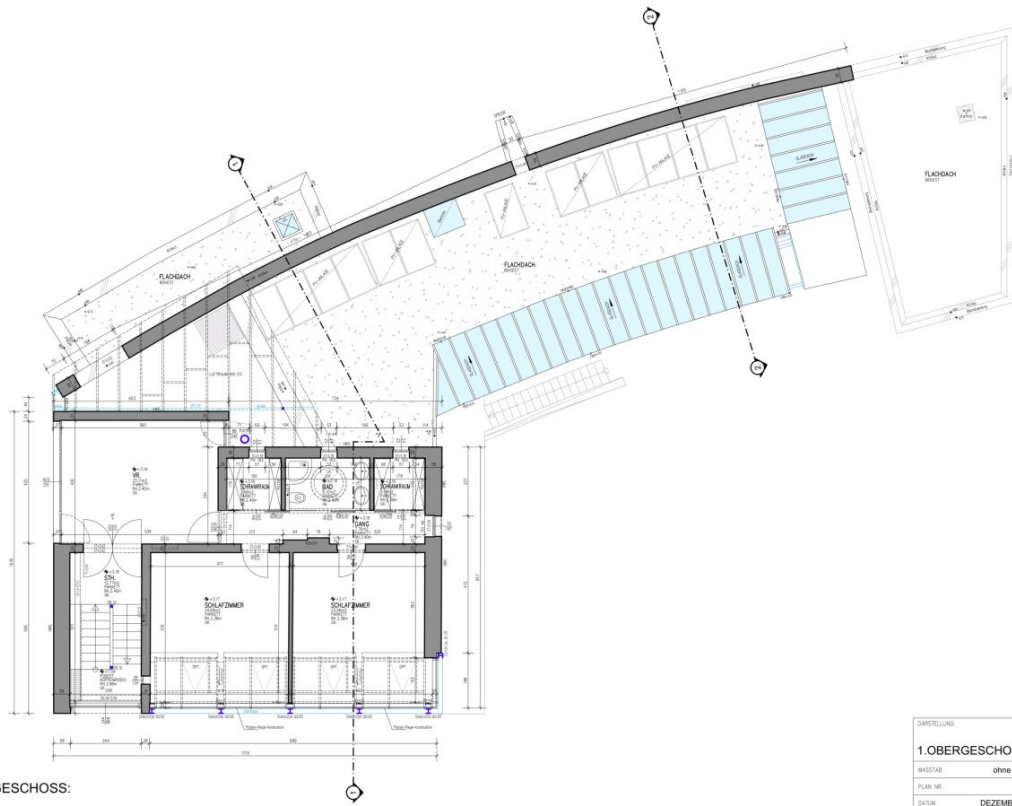


ERDGESCHOSS:

DARSTELLUNG	ERDGESCHOSS
MASSSTAB	ohne Maßstab
PLAN NR.	01/03
DATUM	DEZEMBER 2008

21 31 01 42 01 01  
 Bauprojektname: Gm  
 1 - 40/01 100  
 UG/10/01/01/01  
 10 01/01 / 01 100  
 100 01 / 01 100  
 100 01/01/01/01

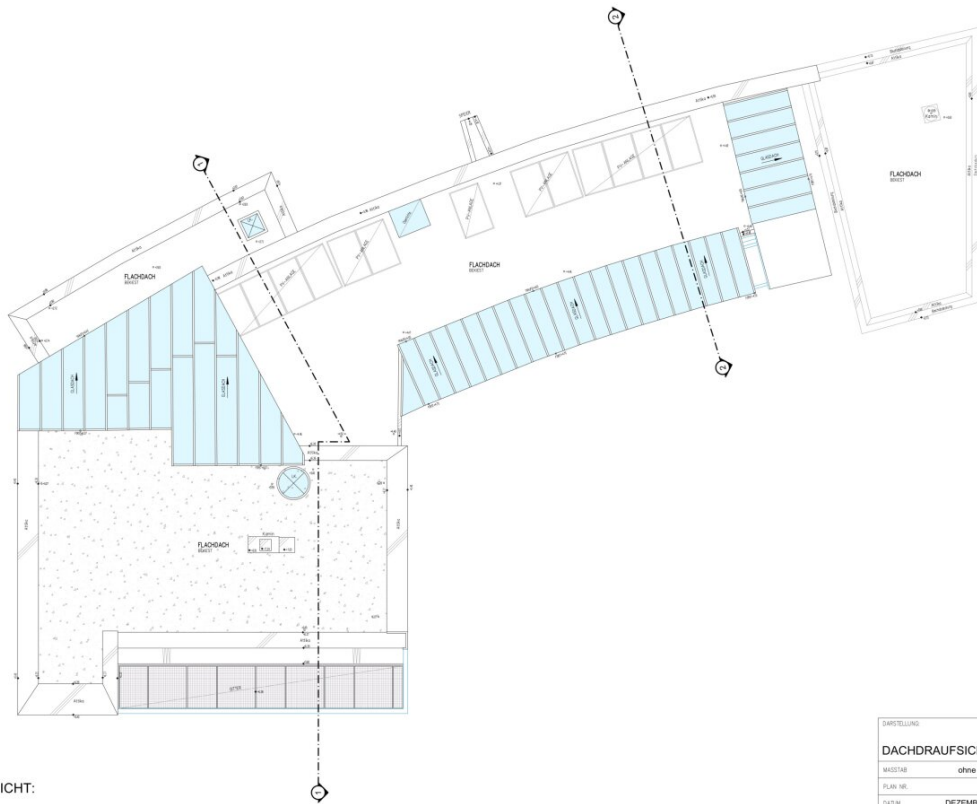
**plan<sup>2</sup>**  
 REISETBAUER  
 IMMOBILIEN



1.OBERGESCHOSS:

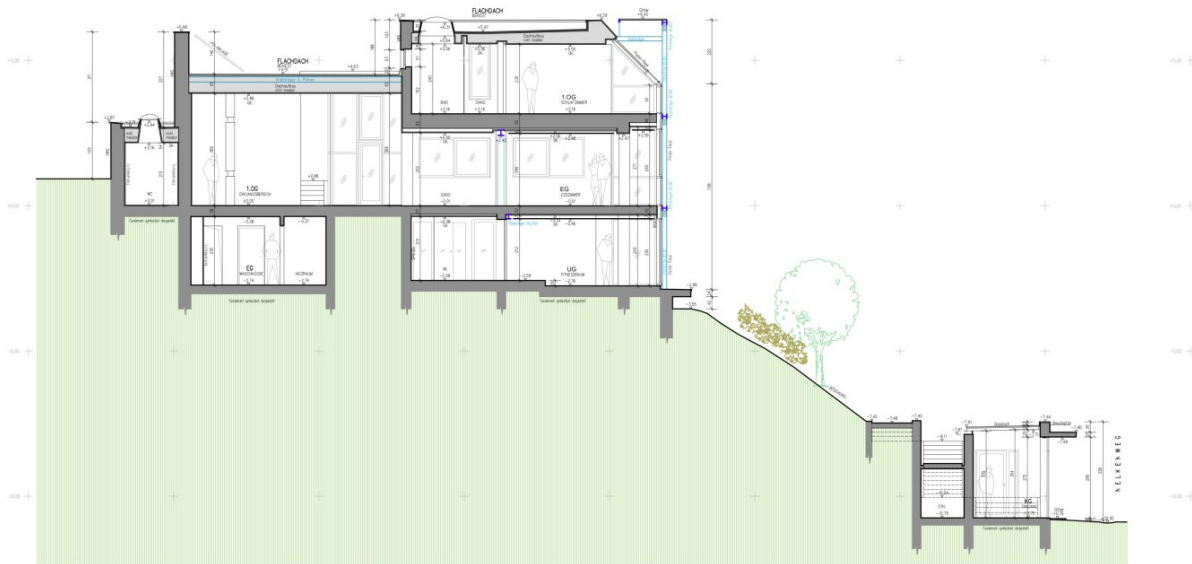
DARSTELLUNG	1. OBERGESCHOSS	ST. 101-1010101 Bauelemente-Decke	 REISETBAUER IMMOBILIEN
MASSSTAB	ohne Maßstab	1:100	
PLAN NR.	01/01	12.12.2012	
DATUM	DEZEMBER 2012	12.12.2012	





DACHDRAUFSICHT:

DARSTELLUNG	21.12.2013	 REISETBAUER IMMOBILIEN
DACHDRAUFSICHT	ohne Maßstab	
MASSSTAB	01.05.2013	
PLAN NR.	DEZEMBER 2013	
DATUM		



SCHNITT 1-1:

DARSTELLUNG	SCHNITT 1-1
MAßSTAB	ohne Maßstab
PLAN NR.	0109
DATUM	DEZEMBER 2023

ST. PÖLLEN

Baumstruktur GmbH

1. – 4. OG

12.052 / 12.102

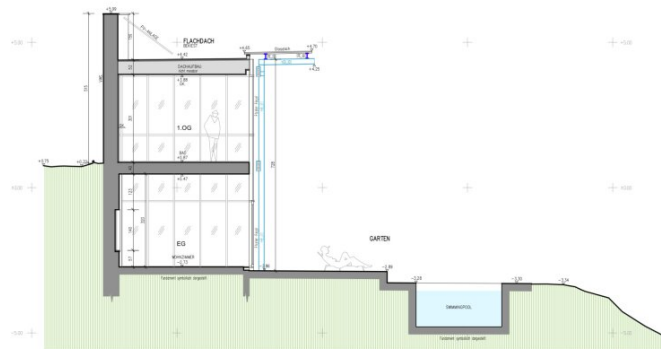
12.050 / 12.055

12.051 / 12.056




**REISETBAUER**

IMMOBILIEN



SCHNITT 2-2:

DARSTELLUNG	ST. PÖLLEN	
SCHNITT 2-2	REISETBAUER	
MAßSTAB	ohne Maßstab	IMMOBILIEN
PLAN NR.	0167	
DATUM	DEZEMBER 2023	



SÜDWESTANSICHT ( NELKENWEG ):

DARSTELLUNG	ST. 101-121111	
SÜDWESTANSICHT ( NELKENWEG )	Objektort: 1111	
MAßSTAB	ohne Maßstab	
PLAN NR.	0109	
DATUM	DEZEMBER 2023	



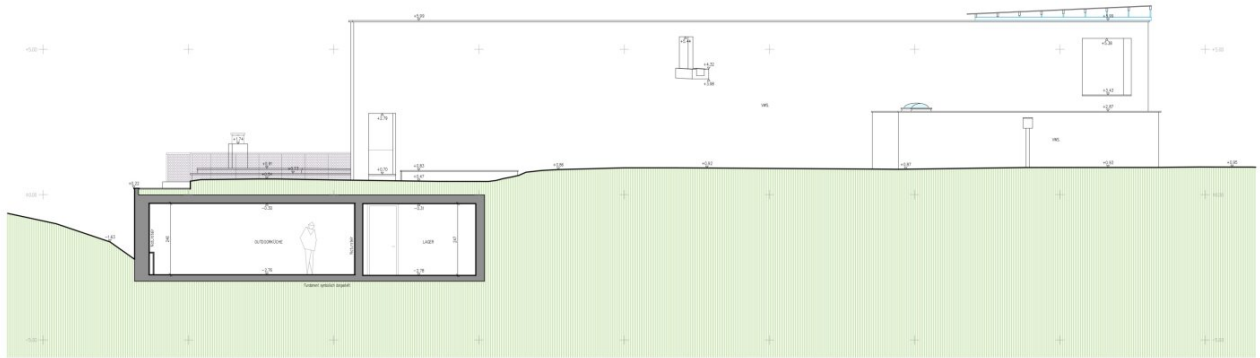
NORDWESTANSICHT:

DARSTELLUNG  
**NORDWESTANSICHT**  
 MASSSTAB ohne Maßstab  
 PLAN NR. 0109  
 DATUM DEZEMBER 2023

ST. PÖLTEN  
 REISETBAUER  
 IMMOBILIEN

plan<sup>2</sup>

REISETBAUER  
 IMMOBILIEN



NORDOSTANSICHT:

DARSTELLUNG	ST. P. 01-11111111 Bauplanung GmbH	 REISETBAUER IMMOBILIEN
NORDOSTANSICHT	1:1000	
MAßSTAB	ohne Maßstab	
PLAN NR.	01110	
DATUM	DEZEMBER 2023	



SÜDOSTANSICHT:

DARSTELLUNG	SÜDOSTANSICHT	ST. PÖLLEN	plan <sup>2</sup>
MAßSTAB	ohne Maßstab	1:100	REISETBAUER
PLAN NR.	0111	IMMOBILIEN	
DATUM	DEZEMBER 2023		

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumresidenz!

Diese exklusive Villa, auf einem großzügigen Grundstück von 1.508 m<sup>2</sup>, verspricht nicht nur Wohnen auf höchstem Niveau, sondern auch ein einzigartiges Lebensgefühl. Jede Etage dieses beeindruckenden Anwesens ist bis ins kleinste Detail durchdacht und mit luxuriösen Elementen ausgestattet. Diese Immobilie liegt in einer der begehrtesten Villensiedlungen im Zaubertal. Die ruhige Sackgassenlage garantiert nicht nur maximale Privatsphäre, sondern auch einen unvergleichlichen Blick über die gesamte Umgebung.

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein imposanter Eingangsbereich, der durch die Raumhöhe und eine beeindruckende Fensterfront besticht. Das offen gestaltete Schlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Badezimmer und Ankleidezimmer, das durch seine Großzügigkeit beeindruckt. Außerdem finden Sie auf dieser Ebene ein großzügiges Esszimmer mit traumhaftem Ausblick, eine voll ausgestattete Küche, einen durchdachten Bibliotheksraum, ein stilvolles Gäste-WC und einen Garderobenraum.

Der exklusive Wohnbereich im Erdgeschoss wurde mit größter Sorgfalt gestaltet und bietet alles, was das Herz begehrt. Eine edle Bar, ein großzügiges Wohnzimmer, ein geräumiger Abstellraum und eine voll ausgestattete Waschküche unterstreichen den Luxus dieses Bereichs. Der schön angelegte Garten, der sich harmonisch vom Wohnbereich öffnet, präsentiert sich als grüne Oase der Entspannung und bietet einen traumhaften Ausblick. Die Lounge und die Outdoor-Küche bilden einen kunstvoll gestalteten Bereich, der den Innenraum geschickt in die Freiluftumgebung erweitert und eine harmonische Verbindung zwischen stilvoller Eleganz und praktischer Funktionalität schafft. Der Pool dieser Villa stellt zweifellos das Herzstück der Außenanlage dar und unterstreicht den luxuriösen Charakter des Anwesens. Zusätzlich finden Sie im Zubau des Erdgeschosses einen Fitnessraum sowie einen Wellnessbereich mit Sauna - ein echtes Refugium der Entspannung.

Das 2. Obergeschoss präsentiert eine eigenständige Wohneinheit mit einem großzügigen Wohnbereich, zwei Ankleidezimmern, einem luxuriösen Badezimmer und zwei weiteren Zimmern. Diese Etage bietet höchste Privatsphäre und Flexibilität für unterschiedlichste Ansprüche.



## Details:

- Sehr exklusive Lage in begehrter Villensiedlung am Freinberg
- Sonnige Süd-West-Ausrichtung
- Ruhige Sackgassenlage für maximale Privatsphäre
- Unverbaubarer Panoramablick auf die Umgebung
- Villa mit herausragender Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung
- Einlegerwohnung im Obergeschoss für zusätzlichen Wohnkomfort
- Outdoor Küche
- Dampfbad und Sauna
- Fitnessraum
- Fünf Schrankräume
- Drei Schlafzimmer
- Drei Bäder
- Pool 9 x 3 m
- Solaranlage für nachhaltige Energiegewinnung für die Poolanlage

- Klimaanlage für das perfekte Raumklima
- Halotech Lichtfabrik Lampen
- Miele Einbauküche | Bar inkl. Bier und Sodazapfsystem
- Zwei Safes | Klasse 4
- Eingebauter Uhrensafes für ca. 50 Uhren und Gewehrschrank
- Bussystem mit Wetterstation und Jalousien Steuerung
- Alarmanlage und Außenstrahler

Die großflächigen Fenster im gesamten Gebäude ermöglichen einen unvergleichlichen Ausblick und betonen die Exklusivität der Räumlichkeiten.

Diese Villa ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Kunstwerk des exklusiven Wohnens. Kontaktieren Sie uns, um weitere Details zu erfahren und diesen einzigartigen Lebensstil zu erleben.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
 Schule <500m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap