

Luxuriöse Villa mit Panoramablick



Objektnummer: 5738/1587

Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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



















gh-plan-quadrat Bestandsaufnahmen GmbH
A - 4000 Wels | Lipstierstr. 4 | Stg. 1 / 2 OG
T +43 7242 291741 | M +43 0650 400866
office@gh-plan-quadrat.at | www.plan-quadrat.at

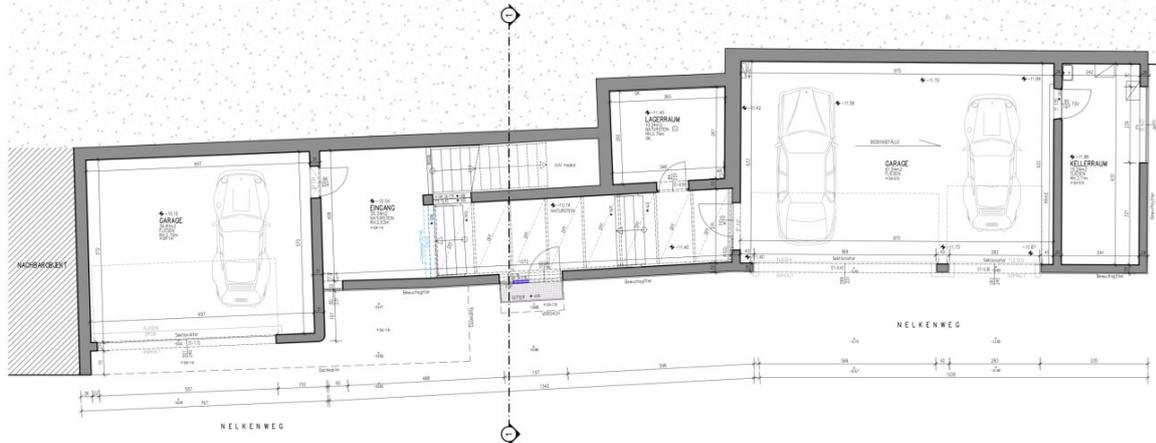


WOHNHAUS
NELKENWEG 20
4020 LINZ

www.plan-quadrat.at



REISETBAUER
IMMOBILIEN

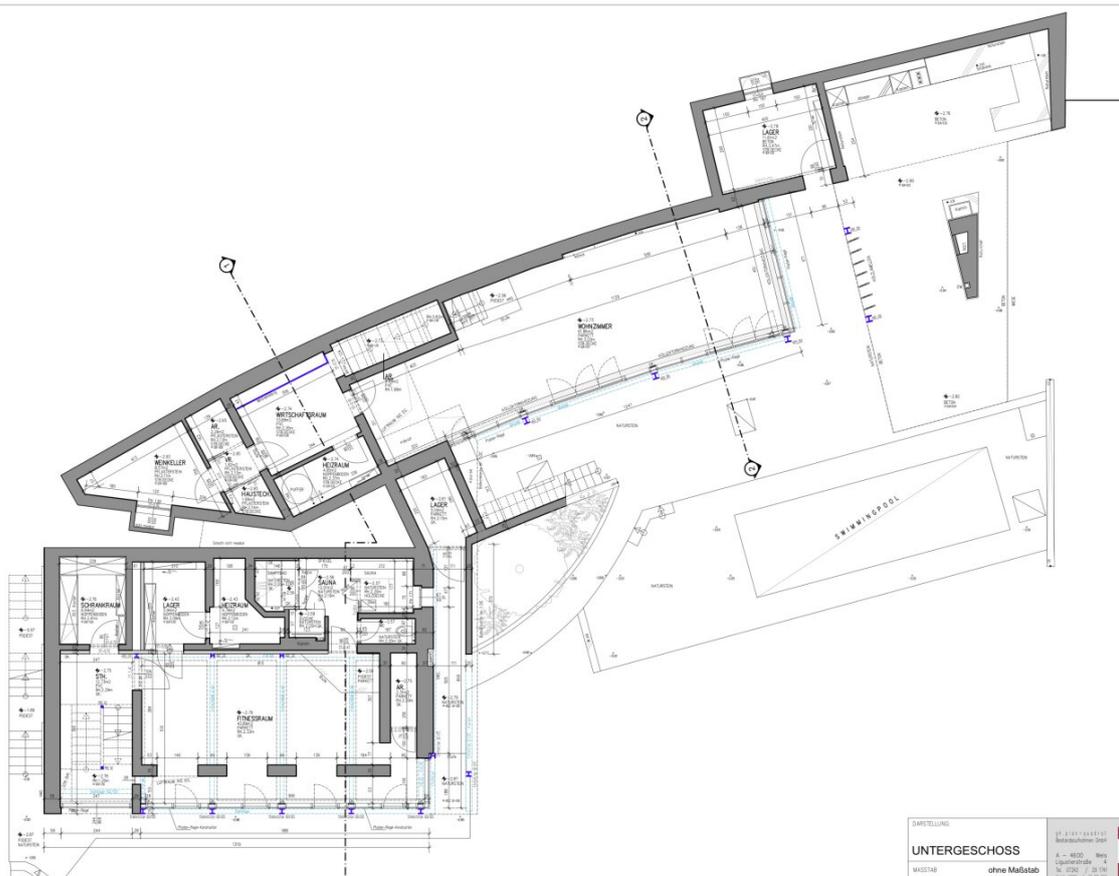


GARAGE:

DARSTELLUNG	
GARAGE	
MASSSTAB	1:100
PLAN NR.	01/01
DATUM	DEZEMBER 2008

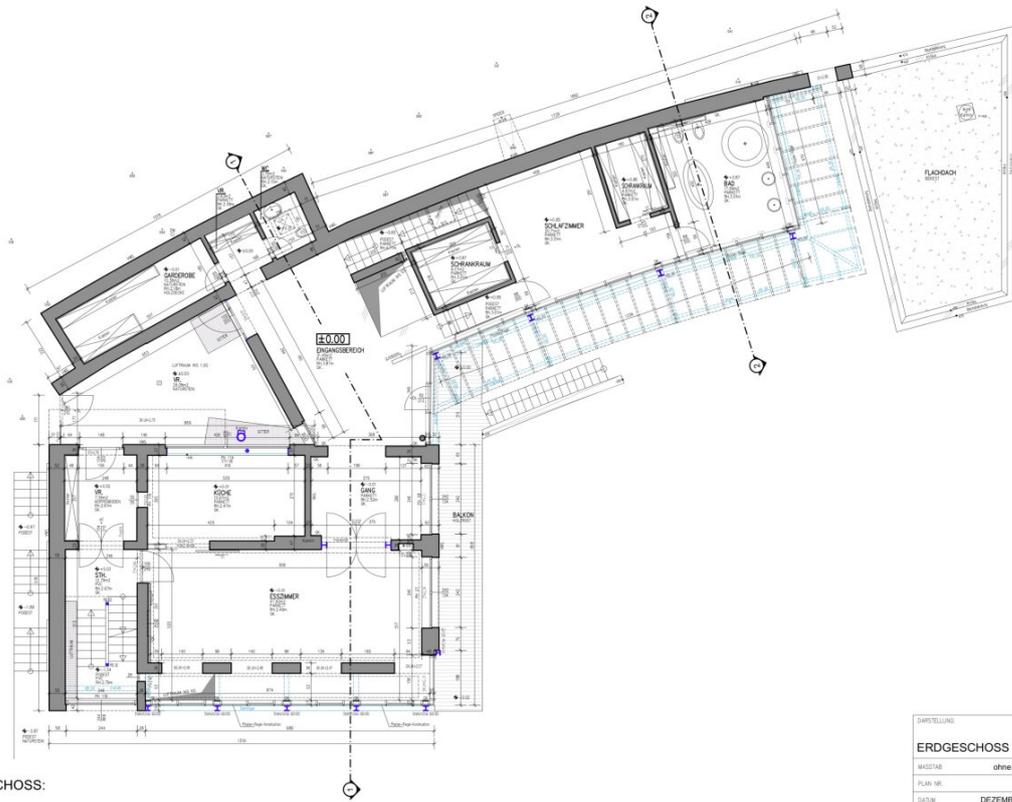
21 31 01 01 01 01
 Bauprojekt Nr. 01
 1:100
 12.12.08 / 10.12.08
 10.12.08 / 10.12.08
 10.12.08 / 10.12.08

plan²
 REISETBAUER
 IMMOBILIEN



UNTERGESCHOSS:

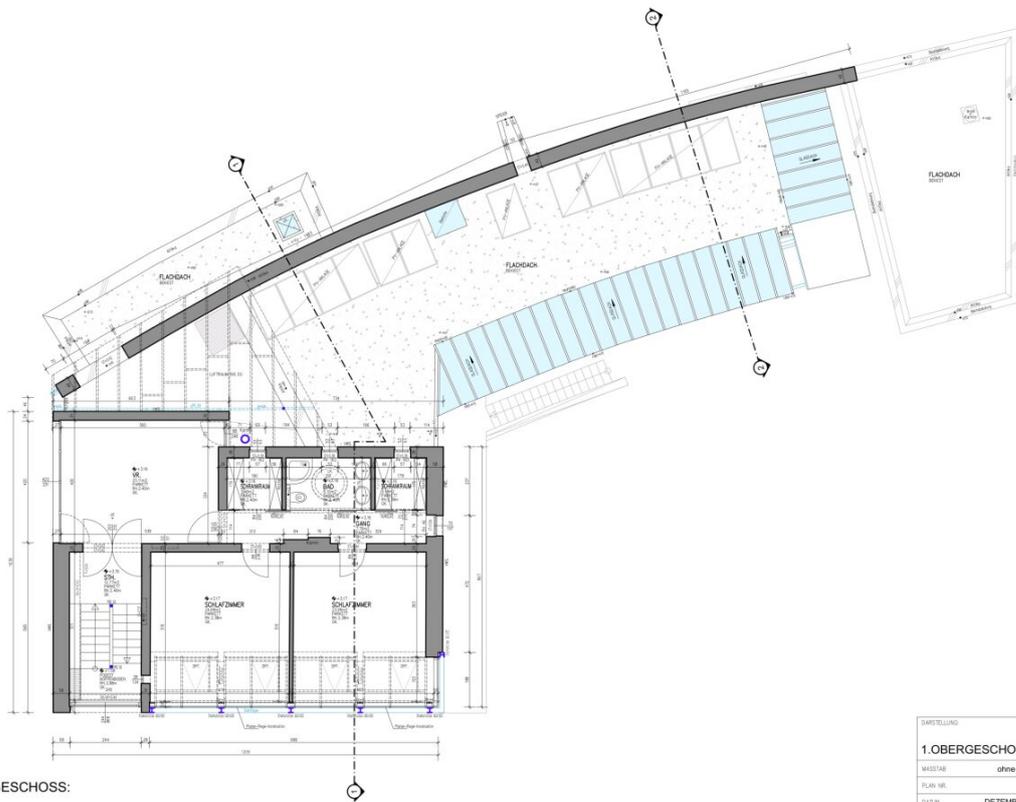
DARSTELLUNG	01.12.2023	 REISETBAUER IMMOBILIEN
UNTERGESCHOSS	ohne Maßstab	
MASSSTAB	01:02	
PLAN NR.	DEZEMBER 2023	
DATEI		



ERDGESCHOSS:

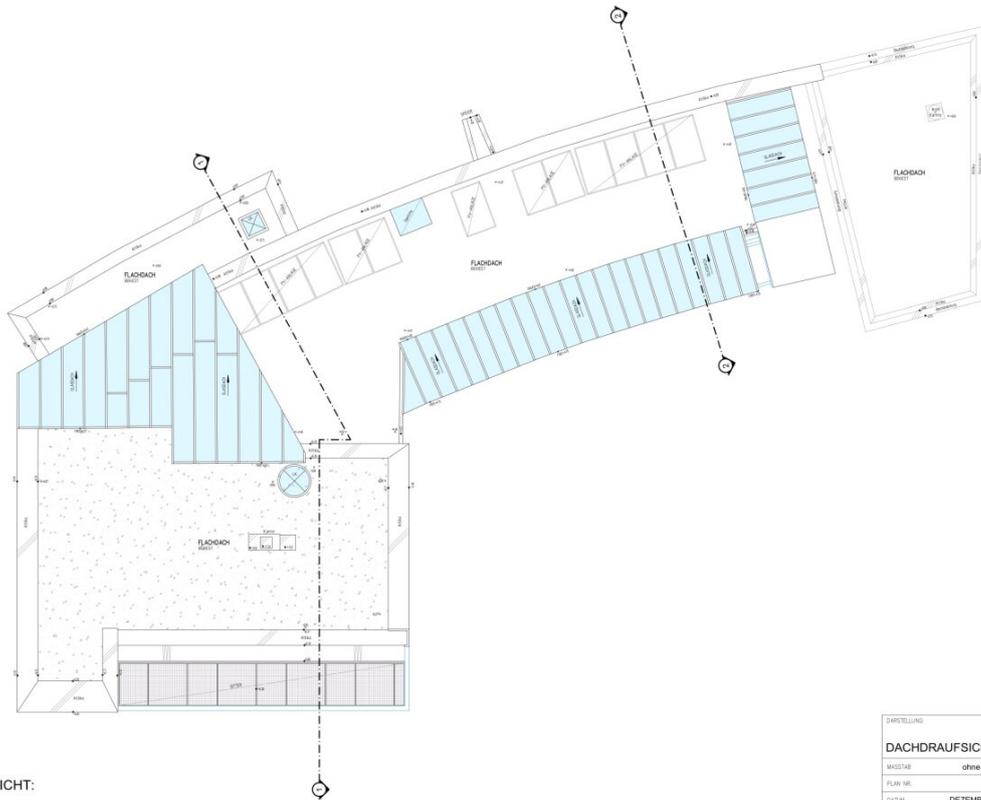
DARSTELLUNG	ERDGESCHOSS
MASSSTAB	ohne Maßstab
PLAN NR.	01/03
DATUM	DEZEMBER 2008

01 101 101 101
 REISETBAUER
 IMMOBILIEN

1.OBERGESCHOSS:

DARSTELLUNG	1.OBERGESCHOSS	ST. 101-1010101 Bauplanungsamt Graz	 REISETBAUER IMMOBILIEN
MASSSTAB	ohne Maßstab	1:500	
PLAN NR.	01/01	10.12.2010 / 10.12.2010	
DATUM	DEZEMBER 2010	10.12.2010 / 10.12.2010	



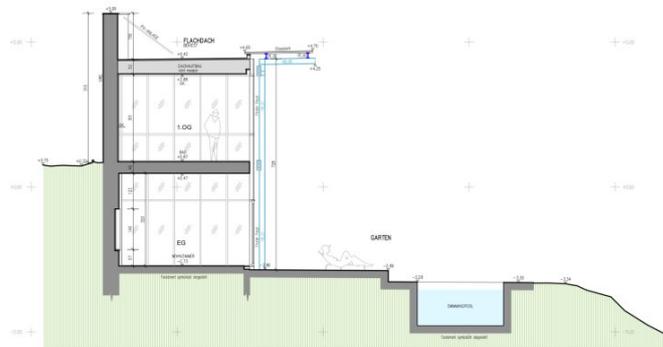
DACHDRAUFSICHT:

DARSTELLUNG	21.12.2023	 REISETBAUER IMMOBILIEN
DACHDRAUFSICHT	ohne Maßstab	
MASSSTAB	01.05.2023	
PLAN NR.	DEZEMBER 2023	
DATUM		



SCHNITT 1-1:

DARSTELLUNG	ST. PÖLLEN	
SCHNITT 1-1	REISETBAUER	
MAßSTAB	ohne Maßstab	IMMOBILIEN
PLAN NR.	0106	
DATUM	DEZEMBER 2023	

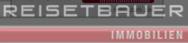


SCHNITT 2-2:

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	

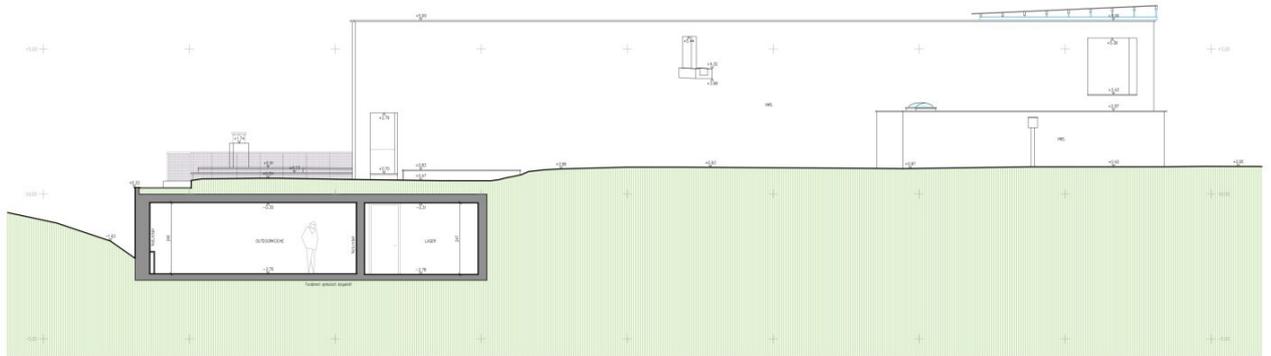


NORDWESTANSICHT:

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

ST. PÖLTEN
 REISETBAUER
 IMMOBILIEN

plan²



NORDOSTANSICHT:

DARSTELLUNG	ST. PÖLLEN	 REISETBAUER IMMOBILIEN
NORDOSTANSICHT	ST. PÖLLEN	
MAßSTAB	ohne Maßstab	
PLAN NR.	0110	
DATUM	DEZEMBER 2023	



SÜDOSTANSICHT:

DARSTELLUNG	SÜDOSTANSICHT	ST. PÖLLEN	plan ²
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 m², 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