

# Exklusive Villa in Privatstraße am Pöstlingberg - Wohnen auf 400m<sup>2</sup>, Büro/Praxis-Räumlichkeiten, Wellnessbereich, Garagen



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

Objektnummer: 7056/122

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

## Zahlen, Daten, Fakten

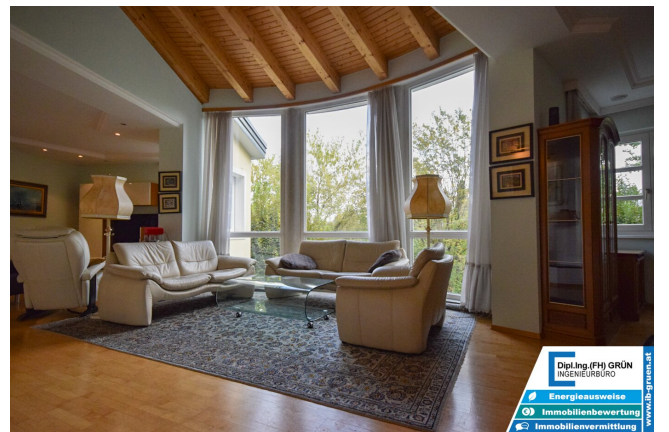
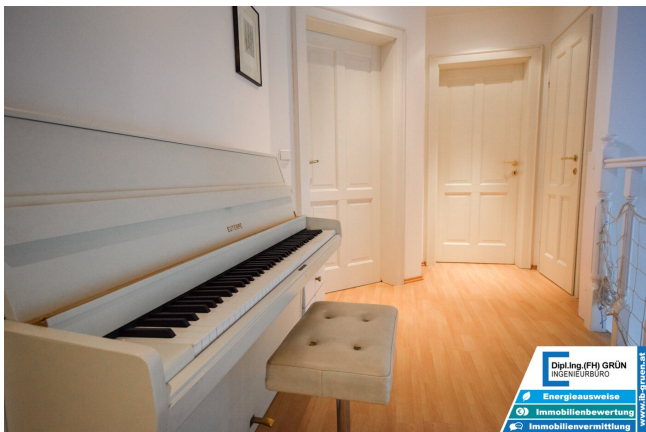
<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	470,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	580,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.840.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	82,75 €
<b>Heizkosten:</b>	224,97 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	67,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

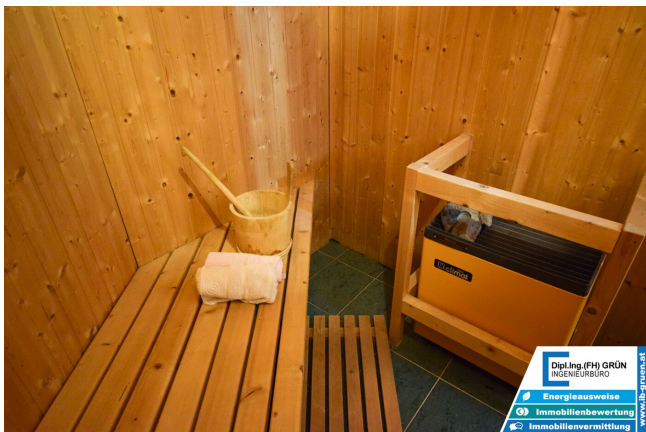
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gerald Krentl**

















## Objektbeschreibung

- **Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit stilvollem Kamin und offenem Raumkonzept**
- **Repräsentative 60m<sup>2</sup> Bürofläche – ideal für Home-Office oder Praxis**
- **Exklusiver Wellnessbereich mit Sauna und wohltuendem Whirlpool**
- **Idyllischer, uneinsehbarer Garten – Ihre private Grünoase**
- **Schrankraum mit viel Stauraum im Schlafbereich des Hauses**
- **Sonnige Dachterrasse mit schönem Ausblick**
- **Perfekte Straßenbahnanbindung ins Stadtzentrum von Linz**

**Dieses exklusive Architektenhaus bietet auf über 400m<sup>2</sup> Nutzfläche ein herausragendes Ambiente und vereint großzügiges Wohnen mit praktischen Arbeitsräumen – ideal für Familien, Unternehmer oder Freiberufler, die Wert auf ein Zuhause mit integrierter Arbeitsumgebung legen.**

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen Privatstraße am renommierten Pöstlingberg in Linz, umgeben von idyllischer Natur. Auf einem Grundstück von 939m<sup>2</sup> wurde die Immobilie mit einer durchdachten Architektur gestaltet, die offene und lichtdurchflutete Räume mit einer angenehmen Privatsphäre kombiniert.

**Der 74m<sup>2</sup> große Wohnbereich beeindruckt mit einer Raumhöhe von bis zu 4,50 Metern und einem eleganten Kamin, der das Herzstück des Hauses bildet. Die nahtlose Verbindung zum Außenbereich lädt zu entspannten Momenten im Garten oder auf der schattigen Terrasse ein.**



Das Obergeschoss bietet drei großzügige Schlafzimmer und einen praktischen Schrankraum, während die zwei Balkone einen tollen Ausblick und zusätzlichen Platz für Erholung bieten.

Besonders praktisch für berufliche Zwecke im unteren Stockwerk: Eine 60m<sup>2</sup> große Bürofläche mit integrierter Küche und separaten Sanitäreinrichtungen bietet ideale Voraussetzungen für ein Büroflächen/Home-Office, eine Praxis oder ein Atelier. Hier können Sie ungestört arbeiten und gleichzeitig den Komfort des eigenen Zuhauses genießen. **Für Entspannung sorgt der Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool – perfekt, um nach einem langen Arbeitstag abzuschalten.** Zusätzlich befindet sich im unteren Geschoss ein Gästezimmer.

Zwei beheizbare Wintergärten, Biobibliothek sowie ein großzügiger, separater Freizeitraum bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, während eine Doppelgarage Platz für Ihre Fahrzeuge bietet und Ihnen ein wettergeschütztes Nachhausekommen ermöglicht.

Dank regelmäßiger Renovierungen und Modernisierungen befindet sich das Haus in einem hervorragenden Zustand.

Zudem gibt es in Kürze die Möglichkeit an das Fernwärmenetz der Linz AG anzuschließen, was das Objekt energietechnisch zusätzlich optimiert.

**Kontaktieren Sie uns jederzeit – wir freuen uns darauf, Ihnen nicht nur weitere Informationen zu diesem besonderen Objekt zur Verfügung zu stellen, sondern auch kreative Ideen für die Realisierung Ihrer Projekte zu besprechen. Ob für berufliche Zwecke, Umbauten wie Tiefgaragenzubau oder Pool, sowie weitere Ausbauoptionen – wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap