

## **Traumhaftes Anwesen nahe Pöstlingberg mit Panoramablick**



**Objektnummer: 5738/1823**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Großambergstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Großamberg
Wohnfläche:	353,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Terrassen:	3
Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Betriebskosten:	87,26 €
USt.:	5,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nathalie Kapl

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

T +43 732 66 51 80  
H +43 664 461 54 45

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





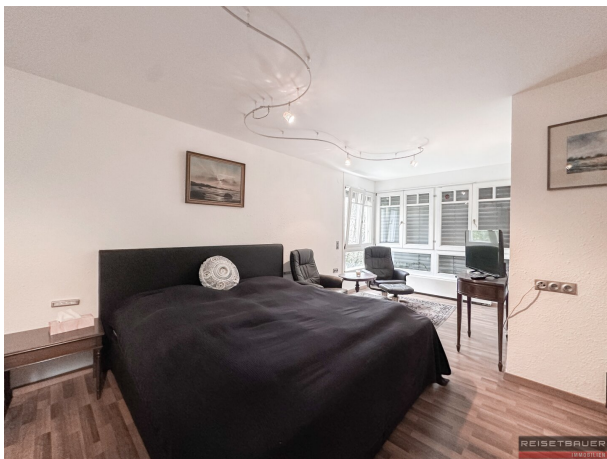






















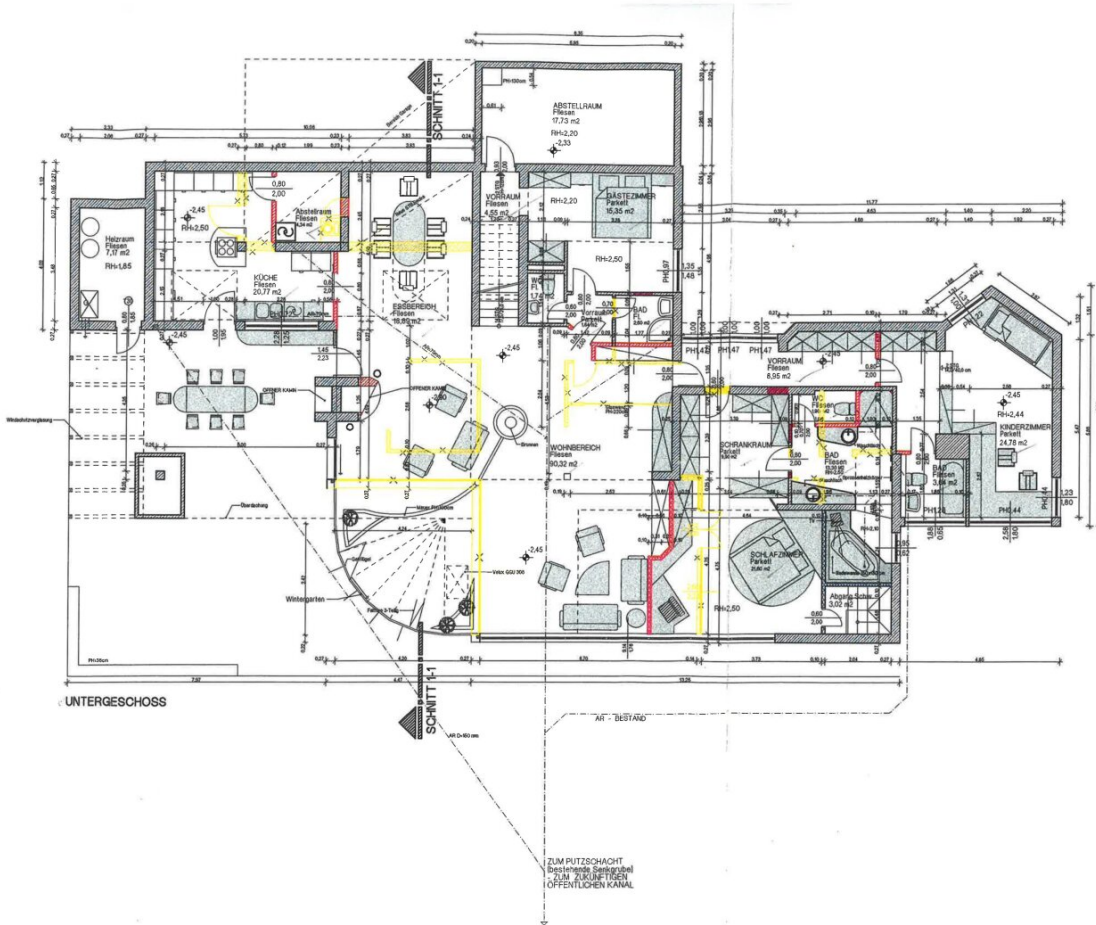














## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich in einer der exklusivsten Lagen von Linz (Gemeinde Gramastetten), unweit des Pöstlingbergs. Das großzügige Grundstück bietet einen unvergleichlichen Panoramablick, der von Linz bis nach Enns reicht.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und besticht durch die durchdachte Raumaufteilung. Im 1. Obergeschoss, das eine Wohnfläche von 72 m<sup>2</sup> umfasst, erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit integrierter Bar – ideal für gemütliche Abende oder entspannte Stunden mit herrlichem Blick auf die umliegende Landschaft. Ein Wellnessbereich mit Sauna lädt hier zusätzlich zum Verweilen und Entspannen ein. Zwei großzügige Terrassen (17 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>) erweitern den Wohnbereich ins Freie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein stilvoller Eingangsbereich mit etwa 16 m<sup>2</sup>.

Das Herzstück des Anwesens befindet sich im 1. Untergeschoss mit einer großzügigen Wohnfläche von 265 m<sup>2</sup>. Hier eröffnet sich ein weitläufiges Wohn- Esszimmer mit etwa 109 m<sup>2</sup>, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht einfängt und einen freien Blick ins Grüne bietet. Die großzügig gestaltete Küche verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und zum weitläufigen Garten. Drei Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad und WC, sorgen für höchste Privatsphäre. Eines der Schlafzimmer verfügt zudem über ein eigenes Ankleidezimmer. Auch der Heizraum ist auf dieser Etage untergebracht.

Aufgrund des Alters der Immobilie sind teilweise Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Der Außenbereich der Liegenschaft ist auf drei Ebenen angelegt und bietet eine exklusive Wohlfühloase. Auf der unteren Ebene finden Sie einen Pool mit großzügiger Liegefläche und eine Außendusche – der perfekte Ort, um warme Sommertage in privater Atmosphäre zu genießen.

Diese Immobilie ist eine einzigartige Gelegenheit für all jene, die einen unvergleichlichen



Panoramablick schätzen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <5.250m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.750m

### **Verkehr**

Bus <750m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <3.750m



Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap