

## **Einzigartiges Architektenhaus in Bestlage unweit von Linz**



**Objektnummer: 7984/125**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4490 St. Florian
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Mayrhofer**

Mayrhofer GmbH  
Ikeaplatz 9/19  
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85















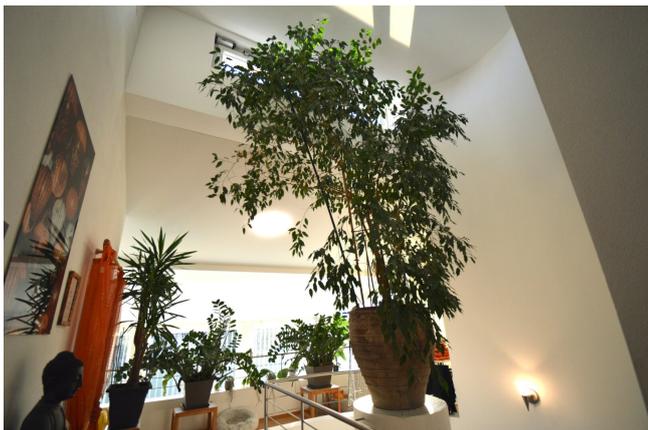


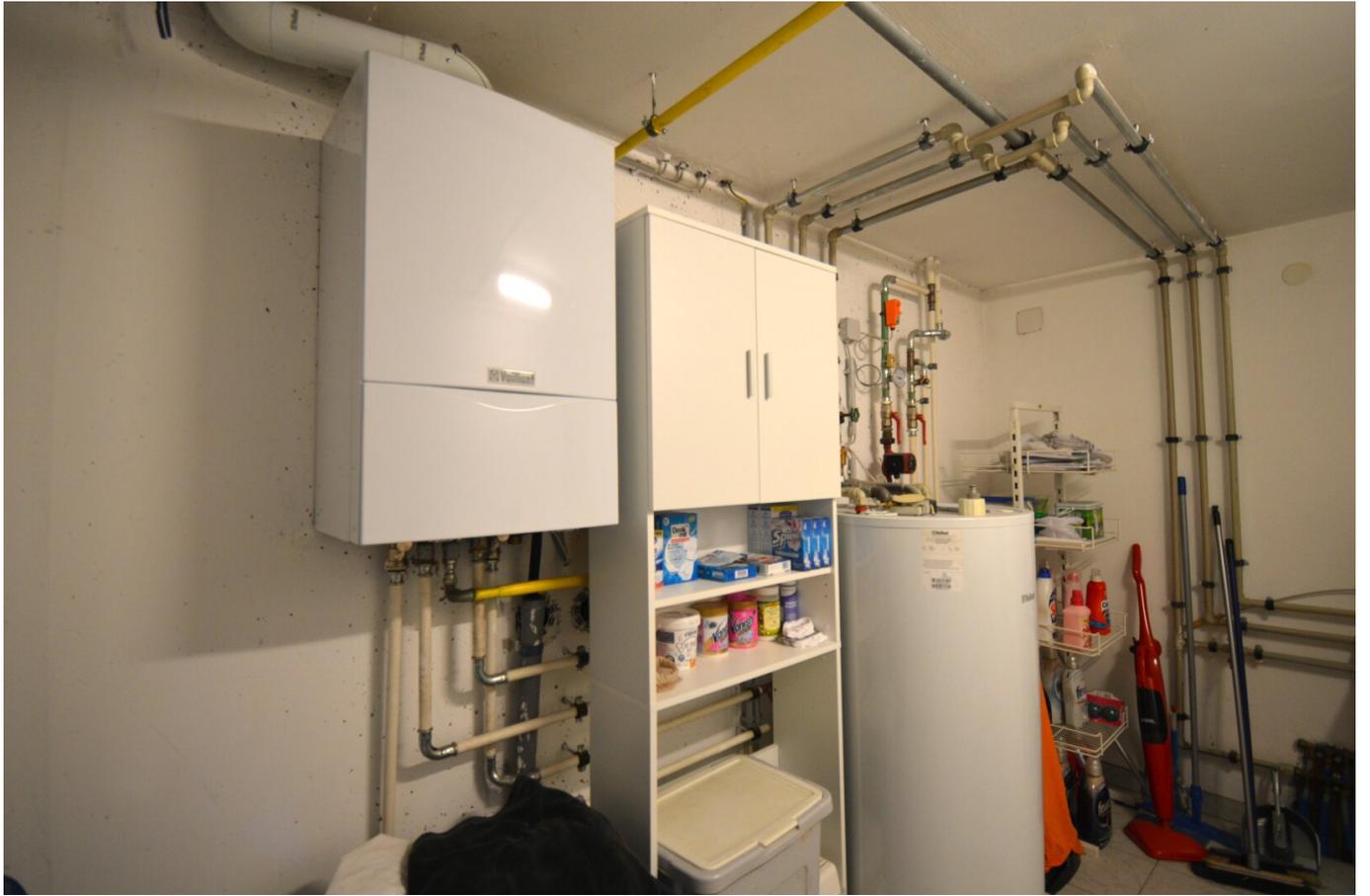












## Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein architektonisches Meisterwerk in absoluter Bestlage, nur einen Katzensprung vom pulsierenden Linz entfernt. Dieses außergewöhnliche Architektenhaus verbindet stilvolles Wohnen mit naturnaher Idylle und bietet Ihnen einen Rückzugsort der besonderen Art inmitten einer ruhigen Wohnsiedlung. Hier erleben Sie die perfekte Mischung aus modernem Komfort und klassischer Eleganz.

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend, die Ihnen die Vorzüge des Stadtlebens mit der Ruhe der Natur verbindet. Genießen Sie die Nähe zu Linz und entspannen Sie gleichzeitig in Ihrem eigenen grünen Paradies. Die Umgebung ist geprägt von malerischen Landschaften, idealen Wander- und Radwegen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen runden das Gesamtbild ab und machen diese Lage besonders für Familien und Berufstätige attraktiv.

Das hochwertige Haus besticht durch eine äußerst durchdachte Bauweise und edle Materialien. Italienische Feinsteinzeugfliesen schaffen eine elegante Atmosphäre, während die bis zu 7 Meter hohen Decken für ein beeindruckendes Raumgefühl sorgen. Die großzügigen Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen herrlichen Blick in den Garten und die umliegende Natur.

Die Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für wohlige Wärme, der Schwedenofen im Wohnzimmer rundet das Bild perfekt ab. Das zeitlose Design zieht sich durch alle Räume und schafft eine harmonische Einheit, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Jedes Detail wurde mit Liebe zum Design und einem hohen Qualitätsanspruch ausgewählt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich dieses Architektenhauses lädt zum gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden ein. Die hochwertige Einbauküche, die sich harmonisch in den offenen Wohnbereich einfügt, bietet alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt. Eine separate Spülküche oder Speisekammer rundet das perfekte Gesamtpaket ab und sorgt für zusätzlichen Komfort und Ordnung.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein praktisches Gäste-WC sowie ein großzügiges Zimmer, das vielseitig genutzt werden kann - sei es als Home-Office für konzentriertes Arbeiten oder als Gästezimmer für Übernachtungsbesuche.

Im Obergeschoss empfängt Sie eine offene Galerie, die als zweites Wohnzimmer, Atelier oder einfach als Aufenthaltsraum dient. Hier können Sie entspannen oder kreative Projekte verwirklichen. Außerdem stehen Ihnen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank, der viel Stauraum bietet. Das großzügige Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und ebenfalls viel Stauraum ausgestattet - ideal für entspannende Wellnessmomente.

Das Haus ist zudem voll unterkellert und bietet dank durchdachter Raumlösungen auch im Untergeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier finden Sie ausreichend Platz für Hobbys, zusätzliche Abstellräume oder einen Fitnessbereich.

Dieses Haus vereint Funktionalität und Stil auf eindrucksvolle Weise und schafft eine perfekte Wohlfühlatmosphäre für jedes Familienmitglied.

Der perfekt angelegte Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Er lädt zum Verweilen ein und bietet Ihnen mit einem Swimmingpool und einer großzügigen 80 m<sup>2</sup> Terrasse die ideale Kulisse für entspannte Sommertage und gesellige Abende mit Freunden und Familie. Der Garten ist ein Ort der Ruhe und Erholung, mit liebevoll angelegten Pflanzenbeeten und schattigen Plätzen.

Dieses einzigartige Architektenhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort des Wohlfühlens und des Lebens. Wenn Sie das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Stil und eine harmonische Verbindung zur Natur legen, ist dies Ihr zukünftiges Zuhause. Lassen Sie sich von diesem Traumhaus begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Kapitel beginnt hier – in einem Zuhause, das Ihre Ansprüche an modernes Wohnen übertrifft.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <8.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <4.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap