

**Lebensqualität für gehobene Ansprüche - UNIKAT am  
Linzer Froschberg zu verkaufen!**



Visualisierung Wohn-/Essbereich I

**Objektnummer: 6271/21822**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	245,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	290,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	41,40 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.825.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Achim Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 886 135 30







## Objektbeschreibung

Traumhaus am Linzer Froschberg - hochwertig saniertes Haus in exklusiver Lage zu verkaufen!

Luxuriöses Wohnen in Linz! Dieses charmante Einfamilienhaus am Froschberg bietet alles was Ihr Herz begehrt - top Lage, eine hochwertige Ausstattung & viel Platz zum Ausbreiten. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 630m<sup>2</sup> wird das Haus hochwertig saniert. Verteilt auf drei Etagen verfügt es über eine Nutzfläche von ca. 245,48m<sup>2</sup> inkl. einem ca. 41,40m<sup>2</sup> großen Keller sowie zusätzlich zwei Garagen mit einer Gesamtfläche von ca. 45,20m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoß des Hauses eignet sich ideal für gemütliche Stunden mit Freunden und Familie. Neben dem Büro und dem Gäste-WC befindet sich hier der großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang auf die moderne Terrasse. Auf Ihren Wunsch ist die Errichtung eines Pools ebenfalls möglich. Der liebevoll gestaltete Garten rundet das Angebot ab und schafft einen außergewöhnlichen Rückzugsort.

Im 1. Obergeschoss befindet sich der "Kinderbereich". Neben zwei großzügigen Kinderzimmern verfügt diese Etage auch über ein Büro, welches bei Bedarf als drittes Kinderzimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Zudem finden Sie hier ein Badezimmer mit Regendusche, Badewanne und zwei Waschbecken, sowie eine separate Toilette.

Noch ein Stockwerk höher, im Dachgeschoß, befindet sich der Elternbereich. Das Highlight ist definitiv das ca. 38,54m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit eigenem Ankleidebereich. Dieses Zimmer bietet ausreichend Platz & dient ideal als persönlicher Rückzugsort. Selbstverständlich verfügt dieses Geschoß ebenfalls über ein eigenes Badezimmer - es hat neben der Regendusche, der Toilette und den zwei Waschbecken auch einen eigenen Schminkbereich zu bieten. Eine freistehende Badewanne sorgt für ein luxuriöses Ambiente.

Im Keller steht ausreichend Stauraum zur Verfügung. Der Eingang im Keller ermöglicht Ihnen einen praktischen Zugang zum Haus - dieser führt über die Garderobe in einen Vorraum, von welchem aus man den Rest des Hauses erreicht. Ein weiterer Eingang befindet sich im

Erdgeschoss. Neben dem Lager- und Hauswirtschaftsraum befindet sich im Keller ebenfalls ein Technikraum.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet zudem zwei geräumige Garagen mit jeweils Platz für ein Auto und etwas zusätzlichem Stauraum. Diese sind über den Keller direkt mit dem Haus verbunden. Des Weiteren befinden sich vor dem Haus zwei zusätzliche Stellplätze, ideal für Ihre Besucher.

#### AUFTEILUNG:

- Keller (mit Garage): 86,60m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss (mit Terrasse): 134,33m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss: 71,49m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: 60,43m<sup>2</sup>

In den Wohn- und Schlafräumen sind elektrisch betriebenen Raffstores vorgesehen. Ausgewählte Räume im OG und DG werden mittels Split-Geräten klimatisiert. Die Beheizung über eine Fußbodenheizung soll ein behagliches Raumklima gewährleisten. Des Weiteren sorgen moderne Wohnelemente, wie LED-Stripes, für ein gemütliches Ambiente.

Dank der exklusiven Lage am Froschberg ist dieses Haus ideal für Familien geeignet. Die Roseggerstraße in Linz bietet eine ruhige, aber dennoch zentrale Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum und wichtige Verkehrswege. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Freizeiteinrichtungen sowie Schulen und Kindergärten. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar.

Da sich das Objekt aktuell noch in unsaniertem Zustand befindet, können Ihre Wünsche bei den Sanierungsarbeiten gerne noch berücksichtigt werden. Um einen barrierefreien Zugang zu gewährleisten, ist auf Wunsch die Errichtung eines HOME-Liftes möglich.

#### KAUFVARIANTEN:

- **Variante I: € 2.825.000,- schlüsselfertig mit Dachgeschoß Ausbau**
- Variante II: € 2.555.000,- schlüsselfertig ohne Dachgeschoß Ausbau

- Variante III: € 1.440.000,- Grundstück mit Altbestand ("wie liegt, wie steht")

Widmung: Wohngebiet

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap