

**BAUBEGINN BEREITS ERFOLGT !!! Exklusive  
Erstbezug-Wohnung in Linz, Oberösterreich - mit Garten  
zum Wohlfühlen!**



**Objektnummer: 307**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Küffelstraße 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,50 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	96,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

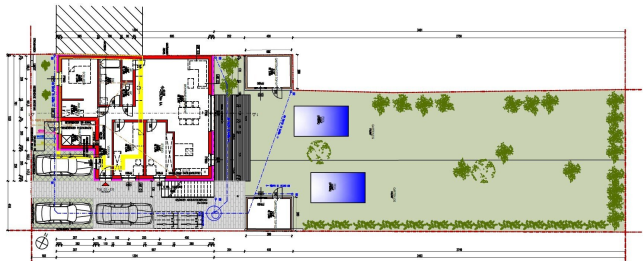
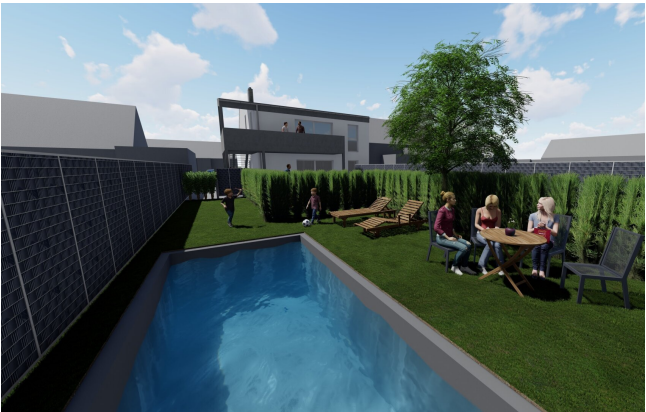
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

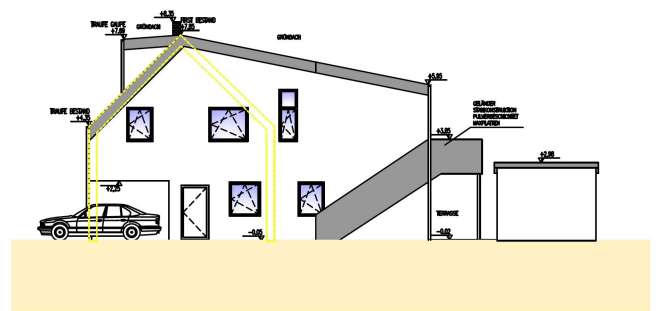
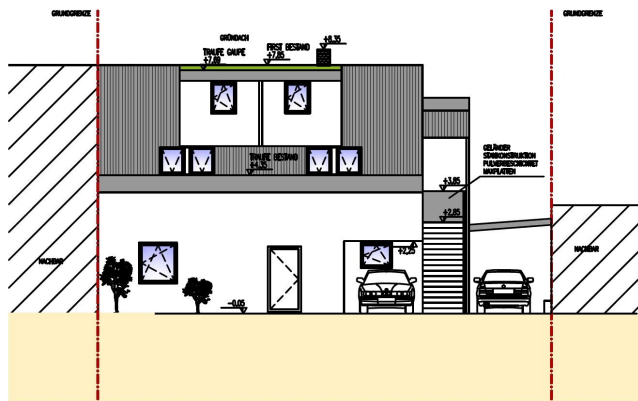
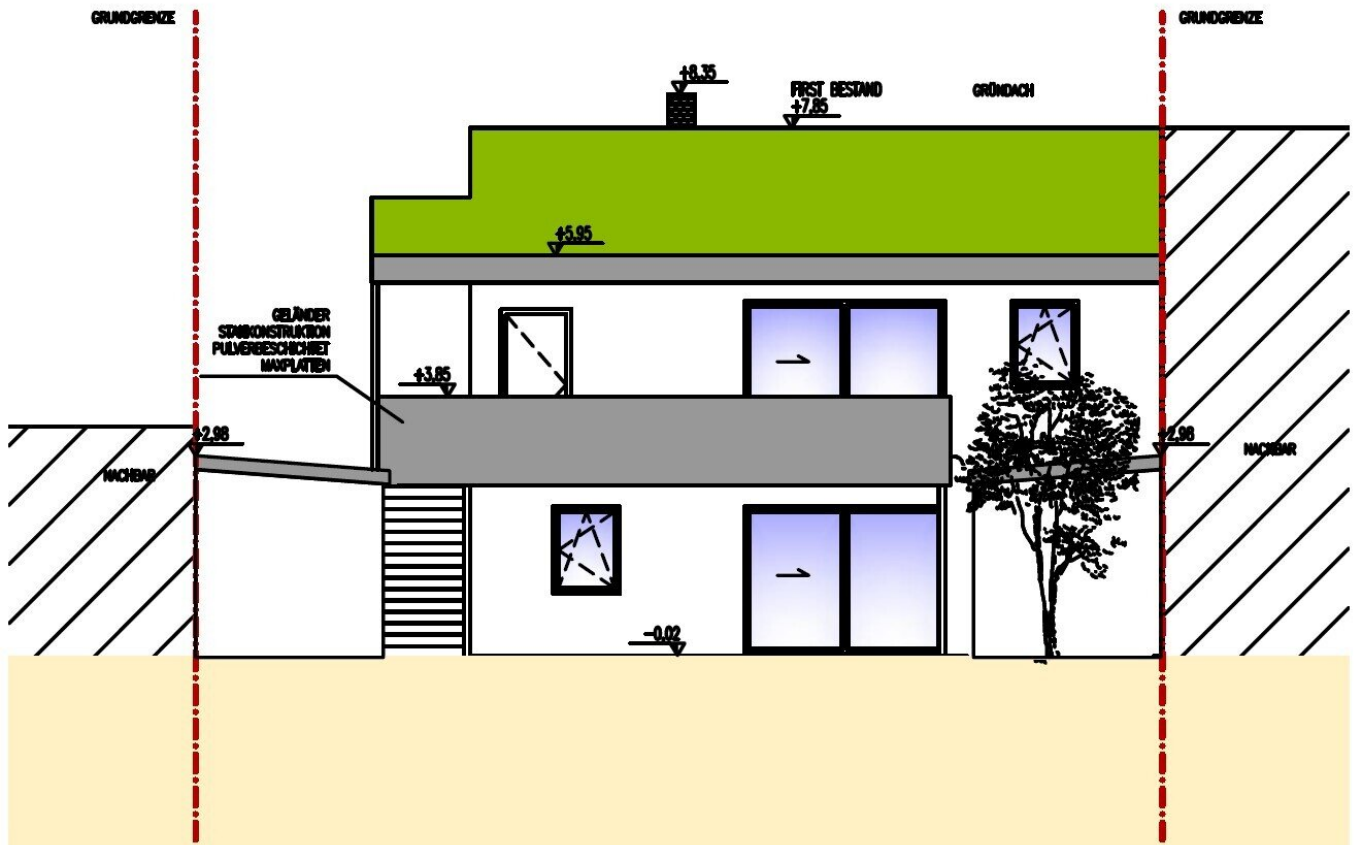
## Ihr Ansprechpartner

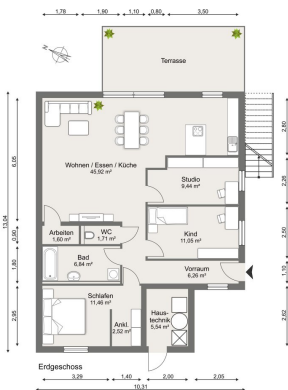
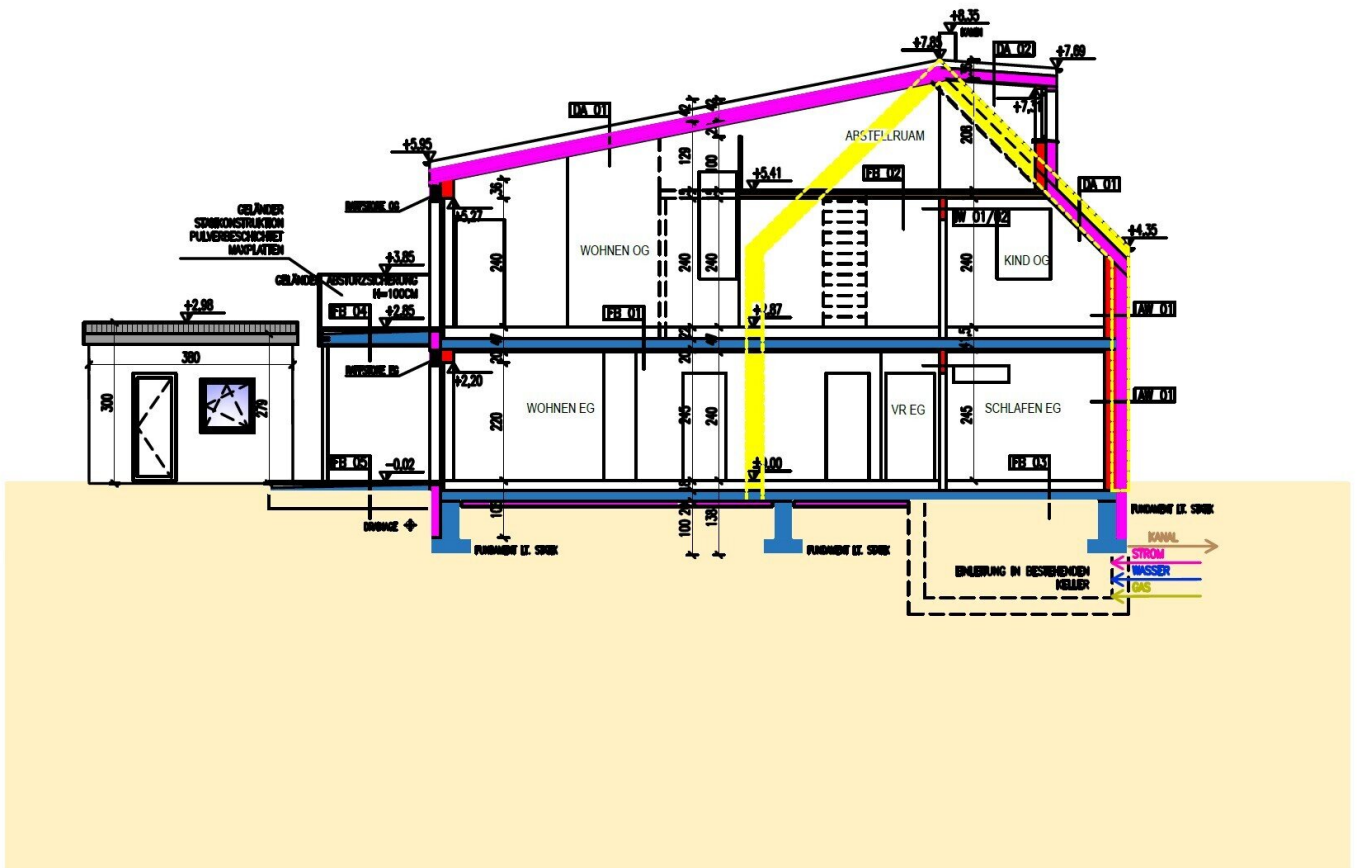


**Mag. Michael Schwarzl**

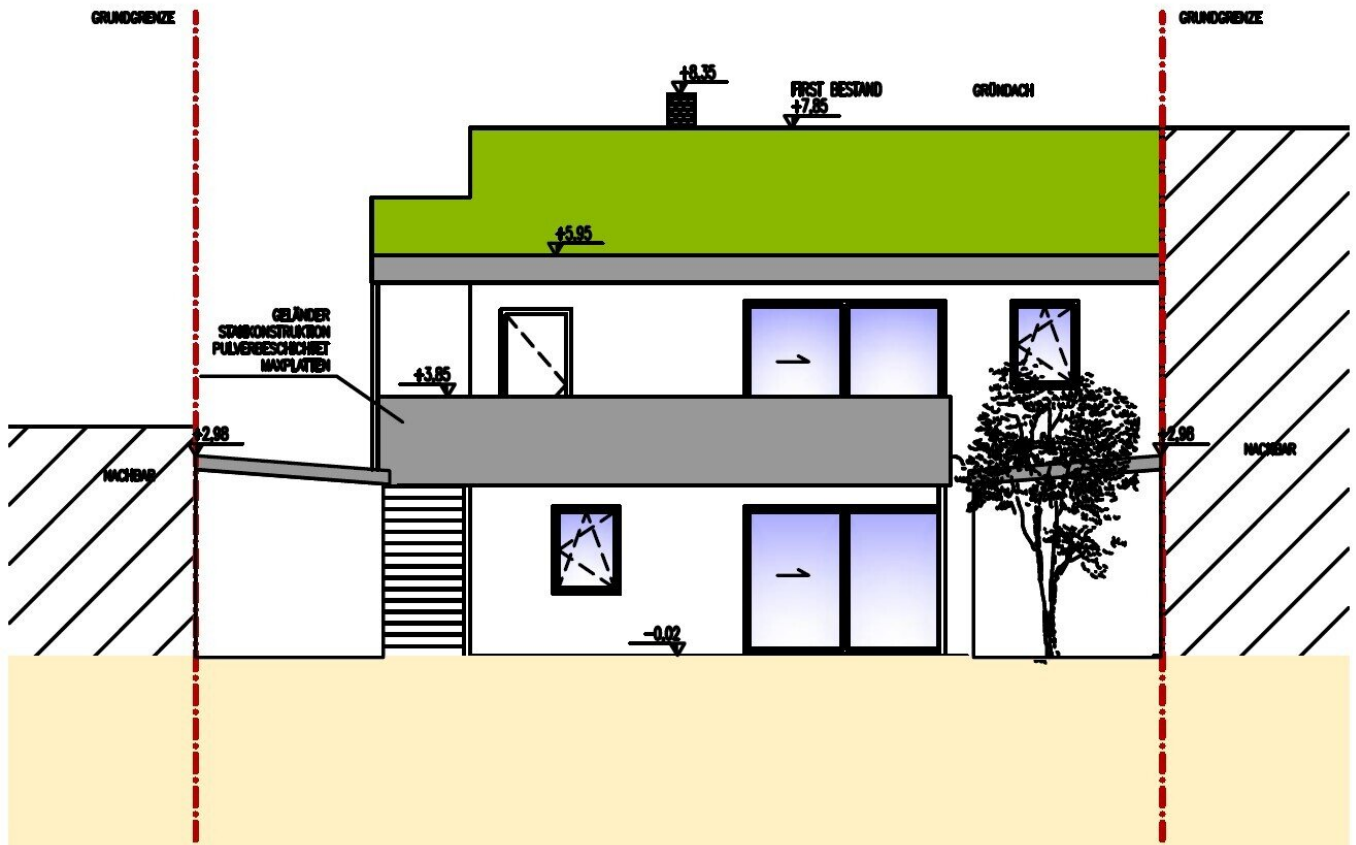
IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH  
Klosterstraße 8

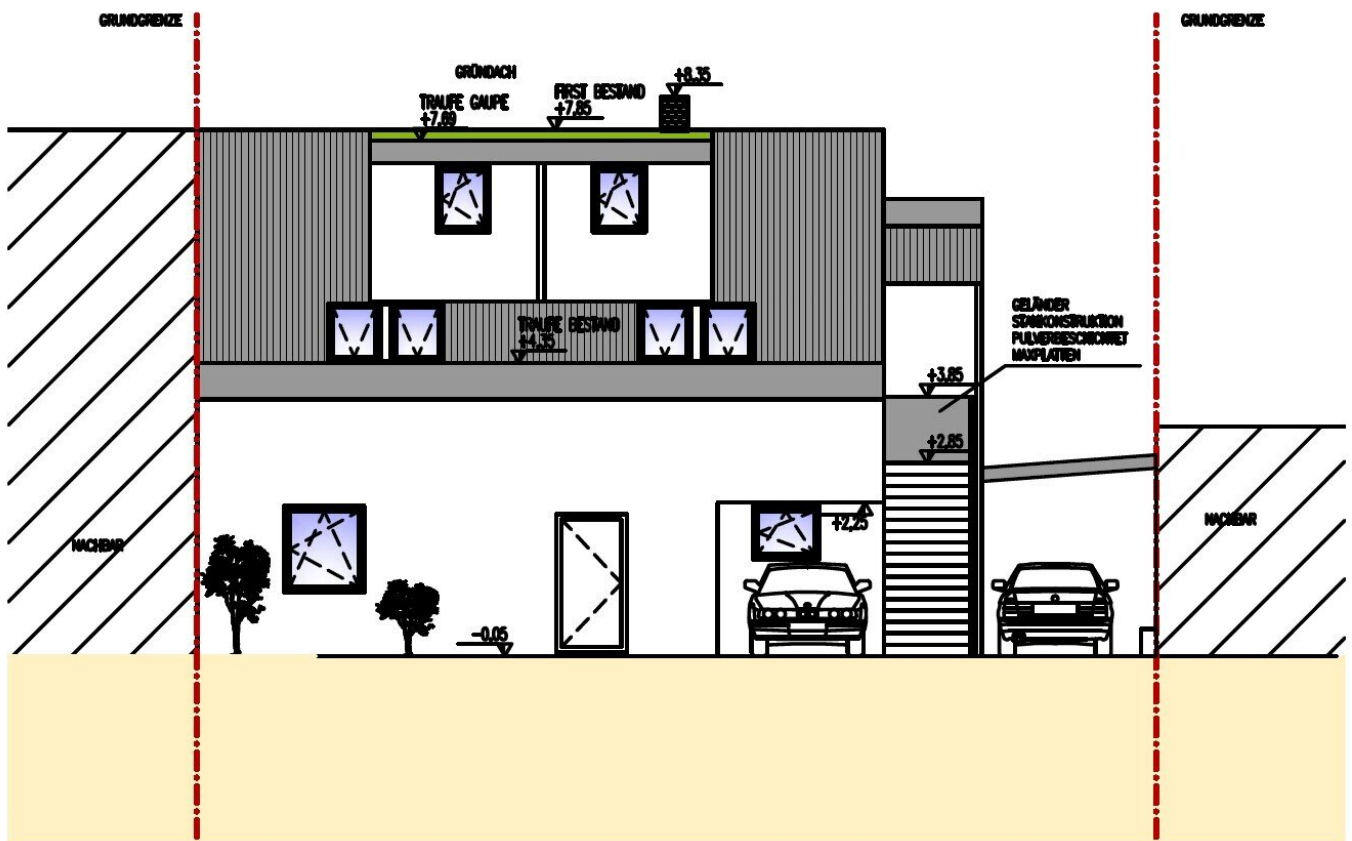




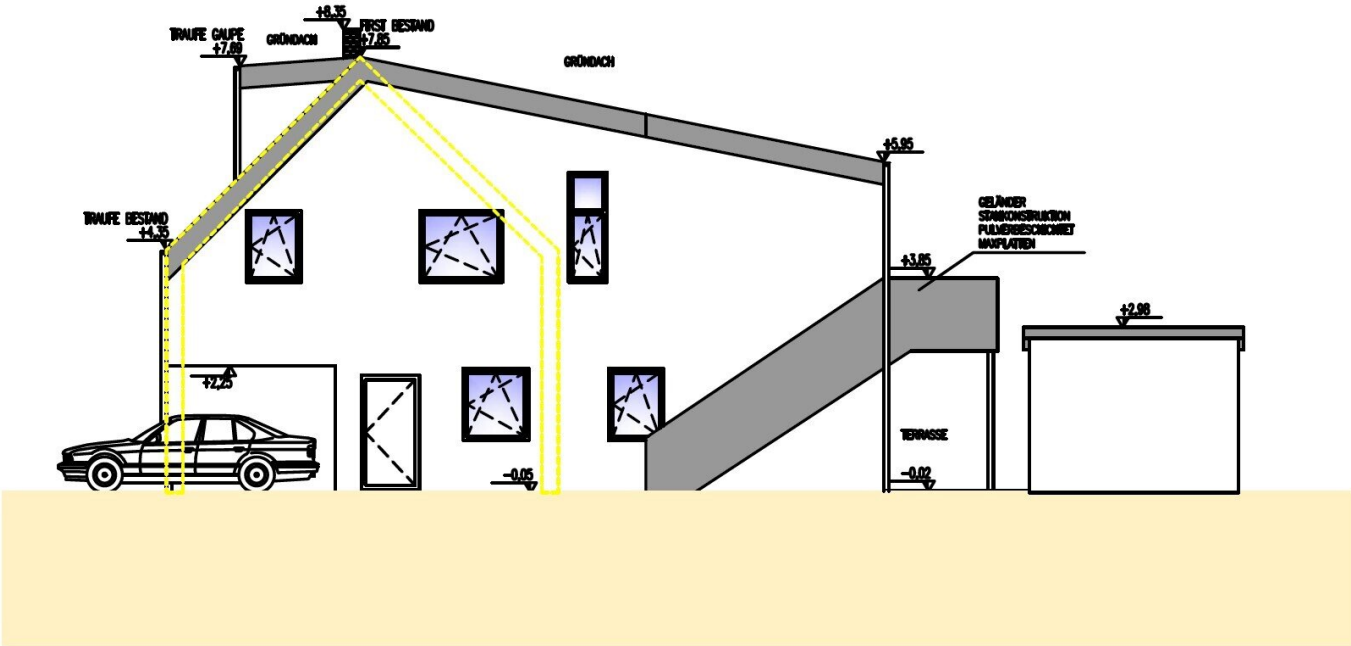


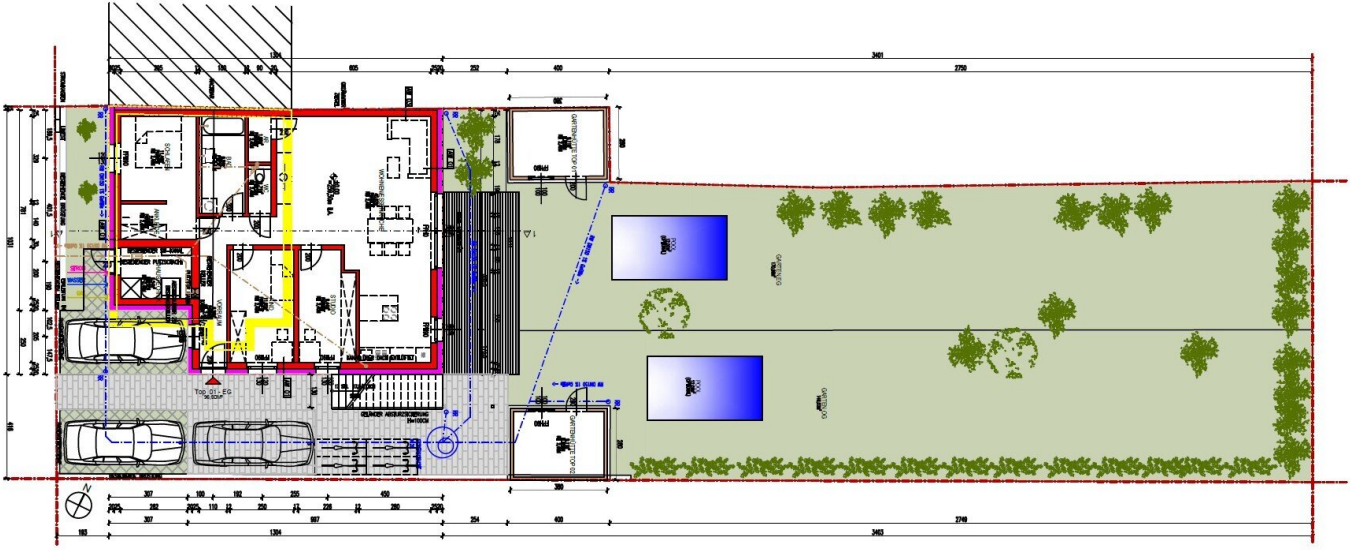


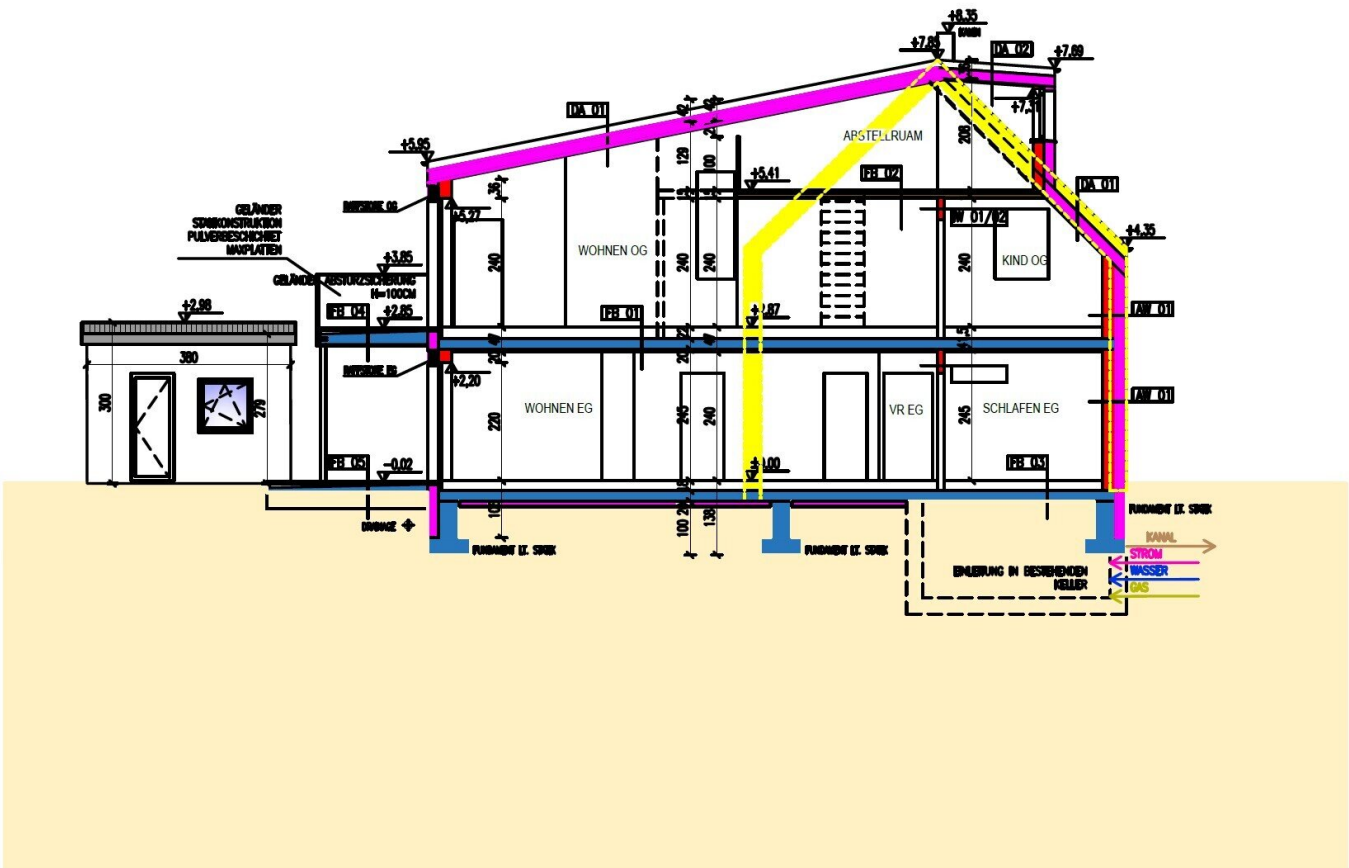


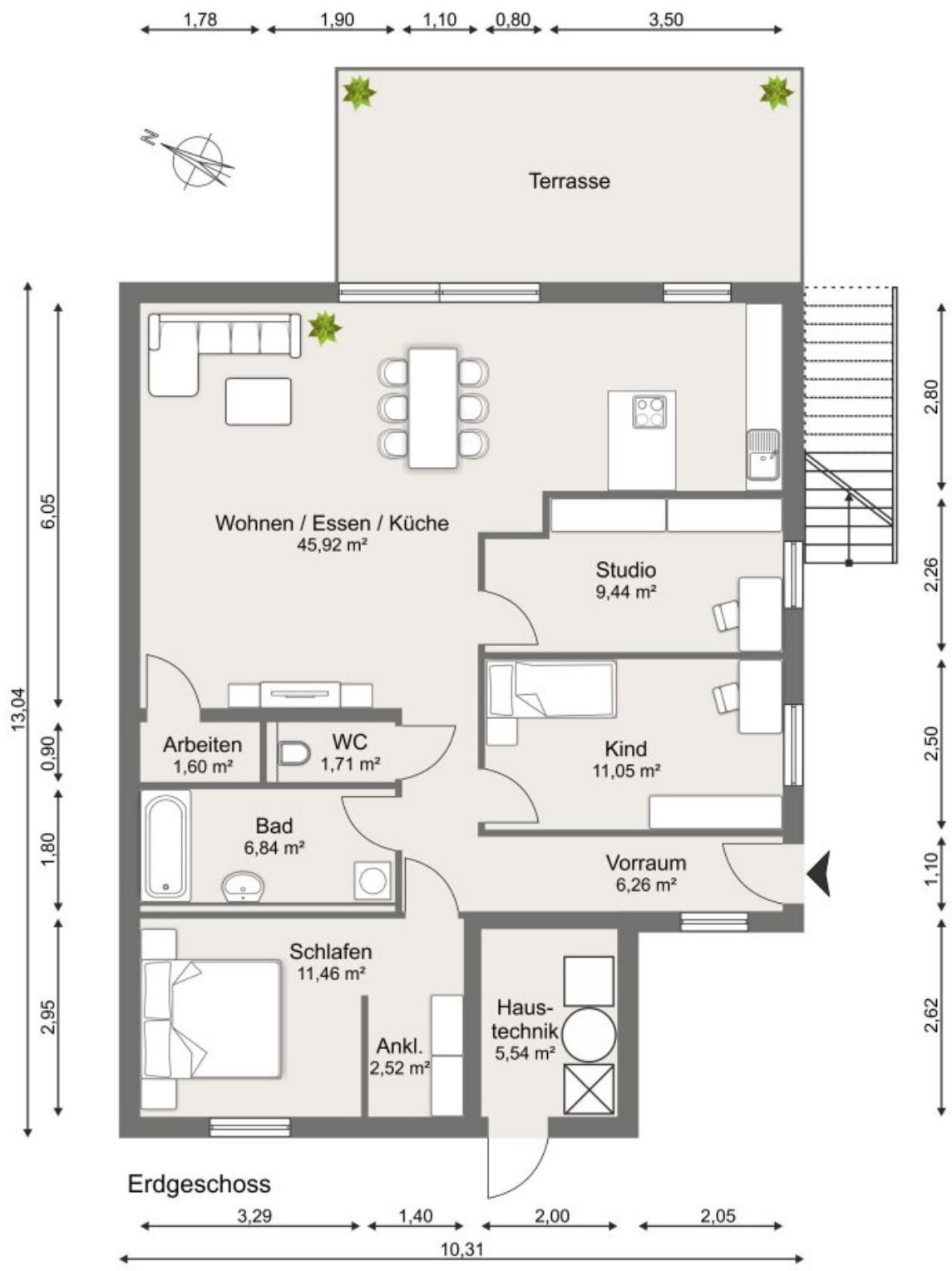
























## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Oberösterreichs pulsierender Hauptstadt Linz! Diese beeindruckende Wohnung, gelegen in der begehrten Gegend von 4030 Linz, bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von über 96 m<sup>2</sup>, sondern auch einen Erstbezug in ein modernes und stilvolles Zuhause.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Busse und Straßenbahnen, ist es ein Leichtes, sich in der Stadt fortzubewegen und alle Ihre täglichen Erledigungen zu erledigen. In der Nähe finden Sie auch alles, was Sie für ein bequemes und komfortables Leben benötigen. Ein qualifizierter Arzt, eine Apotheke, ein Kindergarten und eine Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe, um sicherzustellen, dass die Gesundheit und Bildung Ihrer Familie immer an erster Stelle stehen. Und für den täglichen Bedarf gibt es einen Supermarkt und eine Bäckerei, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der Helligkeit und Geräumigkeit beeindruckt sein. Große Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die offene Gestaltung des Wohn- und Essbereichs bietet viel Platz für Unterhaltung und Entspannung.

Das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die atemberaubende Terrasse. Mit beeindruckendem Blick ins Grüne und viel Platz für Outdoor-Möbel, ist es der perfekte Ort, um sich zu entspannen und die frische Luft zu genießen. Sie werden es lieben, hier Ihre Morgenkaffee zu trinken oder abends mit Freunden und Familie zu grillen.

Die Schlafzimmer sind alle geräumig und bieten viel Platz für ein bequemes Bett und einen Kleiderschrank. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit modernen Armaturen und eine begehbare Ankleide. Die anderen Schlafzimmer teilen sich ein weiteres Badezimmer, das ebenfalls mit hochwertigen Materialien ausgestattet ist.

Diese Wohnung ist auch perfekt für diejenigen, die von zu Hause aus arbeiten möchten. Ein geräumiges Büro bietet eine ruhige und produktive Arbeitsumgebung.

Diese schöne Gartenwohnung verfügt über folgende Räume:

- Wohnen / Essen / Küche 45,92 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,60 m<sup>2</sup>
- Toilette 1,71 m<sup>2</sup>

- Bad 6,84 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 11,46 m<sup>2</sup>
- Ankleide 2,52 m<sup>2</sup>
- Vorraum 6,26 m<sup>2</sup>
- Zimmer 9,44 m<sup>2</sup>
- Zimmer 11,05 m<sup>2</sup>

Gesamt: 96,50 m<sup>2</sup>

- Garten
- Terrasse
- Gartenhütte 9,11 m<sup>2</sup>
- Pool 12 m<sup>2</sup> (optional)
  
- Parkplatz

Mit dem Bau wurde bereits begonnen! Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2026 geplant.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, in diese traumhafte Wohnung in Linz einzuziehen. Mit einem Erstbezug, einer großartigen Lage und luxuriösen Annehmlichkeiten ist es wirklich ein Zuhause, von dem Sie schon immer geträumt haben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Sämtliche Visualisierungen und Symbolbilder sind nur zu Anschauungszwecken ohne Gewähr zu verstehen und stammen teilweise vom bereits in der gleichen Straße errichteten Referenzprojekt des Bauträgers.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <600m

Apotheke <625m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <3.475m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <425m

Schule <525m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <475m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <3.425m

### **Sonstige**

Bank <575m

Geldautomat <1.675m

Post <1.900m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <225m

Autobahnanschluss <2.100m

Bahnhof <2.075m

Flughafen <6.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap