

# **Exklusives Einfamilienhaus in Altenberg (Oberbairing) bei Linz mit Einliegerwohnung, Pool und Wintergarten!**



Drohnenansicht I

**Objektnummer: 6271/22195**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4203 Altenberg bei Linz
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	260,93 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	45,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz









## Objektbeschreibung

### **Wohnqualität in Altenberg (Oberbairing) bei Linz - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, idyllischem Eigengarten und Swimmingpool zu verkaufen!**

Diese außergewöhnliche Liegenschaft in Altenberg bei Linz (Oberbairing) bietet höchsten Wohnkomfort auf einem großzügigen Grundstück von ca. 980m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1980 erbaute Einfamilienhaus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und zahlreichen Annehmlichkeiten für ein entspanntes Wohnen.

Die Liegenschaft verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 260,93m<sup>2</sup>, verteilt auf zweieinhalb Etagen. Zur Wohnfläche zählt auch u.a. eine ca. 45m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit separaten Zugang von Außen, Vorraum, Küche-/ Wohnesszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und WC. Mit insgesamt sieben Zimmern bietet dieses Objekt ausreichend Platz für Sie und Ihre ganze Familie.

AUFTEILUNG Nutzfläche: gesamt ca. 300,88m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 135,71m<sup>2</sup> (zzgl. Balkon mit ca. 27,93m<sup>2</sup>)

- davon Wohnzimmer mit ca. 31m<sup>2</sup> mit Panoramafenster und Kachelofen im Zwischengeschoss

Untergeschoss: ca. 165,17m<sup>2</sup>

- davon Einliegerwohnung mit ca. 45,22m<sup>2</sup> (interner Zugang zur Einliegerwohnung durch das Untergeschoss bzw. extern durch einen separaten Zugang von Außen)

- davon Freizeitbereich mit ca. 80m<sup>2</sup> (Wintergarten, Freizeitbereich, Weinkeller, Bar, Sauna etc.) mit direktem Zugang zum Garten und Swimmingpool

- davon Keller mit ca. 39,95m<sup>2</sup>

Ein besonderes Highlight ist der private Außenpool, der an warmen Tagen für Erfrischung sorgt. Ergänzt wird dieser durch den lichtdurchfluteten, südlich ausgerichteten ca. 32m<sup>2</sup> große Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen traumhaften Blick in den Garten ermöglicht und als harmonischer Rückzugsort dient. Das großzügige Panoramafenster im Wohnzimmer ermöglicht zudem einen herrlichen Blick nach Süden in die Berge. Ein gemütlicher Kachelofen im Wohnzimmer sorgt zudem für eine angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima auch an kalten Tagen.

Im charmanten Jagdstüberl gleich im Eingangsbereich kann der Gastgeber seine Gäste perfekt empfangen. Die separate Einliegerwohnung kann sowohl für Gäste als auch für

potenzielle Mieter genutzt werden.

Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage, welche ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sowie zwei zusätzliche Abstellplätze vor dem Haus.

Der Freizeitbereich im hellen Untergeschoss bittet viel Raum für Hobbyaktivitäten, eine hauseigene Bar, einen gemütlichen Weinkeller, eine Sauna und einen wunderbaren, hellen Wintergarten. Geheizt wird mittels Gasheizung, die durch eine Solaranlage ergänzt wird, wodurch eine kosteneffizientere Warmwasseraufbereitung gewährleistet ist.

**KAUFPREIS:**

€ 849.000,-

Das Haus befindet sich in einer idyllischen, ländlichen Umgebung, die Ruhe und Erholung bietet.

Diese Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und hochwertiger Ausstattung – eine ideale Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einem exklusiven und großzügigen Eigenheim sind!

Hinweis: Die Immobilie wird möbliert übergeben und ist nach Absprache beziehbar.

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 Käuferprovision 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)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m



Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <6.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap