



**Top Lage Pöstlingberg / klassisch zeitloses
Architektenhaus**

1.300.000,00 € ca. 230,00 m²

4040 Linz

ALLGEMEINES

Objektnummer	2439/32217
Vermarktung	Kauf
Objektart	Haus (Einfamilienhaus)
Lage	Pöstlingberg / Villenviertel in Aussichtslage !
Baujahr	1998
Grundstücksnummer	1384/6, 1384/16

DETAILS

Grundfläche	ca. 989,00 m²
Wohnfläche	ca. 230,00 m²
Garagenstellplätze	1
HWB Wert	94 kWh/m²a
fGEE Wert	1.09
Heizung	Zentralheizung mit Gas
Ausstattung	Rollstuhlgerecht, Barrierefrei, Personenlift

KOSTEN

Kaufpreis	1.300.000,00 €
Erfolgshonorar	3,0% plus 20.0% USt.



OBJEKTBESCHREIBUNG

Das exklusive und weitläufige Villenviertel am Pöstlingberg besticht nicht nur durch die gegebene Grün-/Ruhelage, sondern beeindruckt vor allem durch die unverbaubare Aussichtslage bis in das Alpenvorland. Das Stadtzentrum ist nur ca. 4 km entfernt und ist somit in wenigen Autominuten erreichbar. Darüber hinaus gibt es auch die Möglichkeit mit der Pöstlingbergbahn bequem und staufrei direkt bis zum Linzer Hauptplatz zu fahren. Weiter umliegend grenzen offene Grünlandflächen an, wodurch zahlreiche Sportmöglichkeiten und Spazierwege direkt „vor der Haustüre“ liegen.

Die Baulichkeit wurde im Jahre 1998 vom Eigentümer als Architekt selbst geplant und ausgeführt. Insgesamt sind ca. 230 m² Nutzfläche, eine 65 m² große Süd-Terrasse und eine großzügige Doppelgarage vorhanden. Die Innenausgestaltung kann als funktionell und klassisch-zeitlos bezeichnet werden. Die Bauausstattung und Ausführung ist dem Alter entsprechend hochwertig. Als Besonderheiten und Ausstattungsdetails können angeführt werden: großzügiger Wohn-/Essbereich mit Marmorboden, uneinsehbare Terrasse mit beeindruckendem Weitblick, sowie ein zwischenliegender Wintergarten als perfekte Wärme- bzw. Klima-Ausgleichzone. Durch den vorhandenen Personenlift ist eine durchgehende Barrierefreiheit gegeben. Geheizt wird mittels Gas, auf Basis einer Fußbodenheizung. Insgesamt sind 989 m² Grundstücksfläche als Süd-Hang vorhanden. Eine Teilfläche davon (eigene Grundstücksnummer) könnte zusätzlich bzw. gesondert bebaut werden. Hierbei wäre eventuell eine Poolanlage, mit eigenem Gartenhaus, etc. eine interessante und attraktive Erweiterung.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 94.0 kWh/(m²a)

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.09

Effizienz:

Unser vollständiges Immobilienangebot mit allen Projekten und mehr als 3000 Objekten finden Sie unter raiffeisen-immobilien.at.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposés entstehen, aus.

IHR BETREUER



THOMAS KRAUSHOFER

Email: anfragen@raiffeisen-immobilien.at

Telefon: **+43 50/6596 8002**

