



#0004003467

Exklusive Villa nur 25 Minuten von Linz entfernt

4407 Dietach



Kaufpreis: 2.980.000,00 €

Wohnfläche: 370,00 m²

IHR BETREUER



Katharina Höllwarth

Leiterin Immobilienbüro Steyr I

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

hoellwarth@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8029





BESCHREIBUNG

In sonniger ruhiger Lage und traumhafter Kulisse, liegt diese wunderbare Luxusresidenz mit modernem Charakter und ganz besonderem Charme zwischen Linz - Enns und Steyr.

Die Kombination aus der idyllischen aber dennoch zentralen Lage und der phänomenalen Aussicht zur Bergkulisse bietet Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Neben der hohen Bauqualität und dem edlen Ausstattungs- und Einrichtungsdesign wurde in sämtlichen Bereichen größter Wert auf die Verwendung von erlesenen Materialien und Geräten gelegt. Besonderes Highlight ist der großzügig gestaltete, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit wundervollem Ausblick auf die umliegende Bergwelt.

Hier vereinen sich Lifestyle, modernster Wohnkomfort und Gemütlichkeit formvollendet in exklusiver Lage nur 25 Minuten von Linz entfernt.

Genießen Sie und Ihre Lieben den Feierabend und schwimmen der Sonne im beheizbaren Überlaufpool entgegen.

Dieses äußerst gelungene Raumkonzept besticht durch die Raumaufteilung auf mehreren Ebenen.

Überzeugen Sie sich selbst, bei einem Besichtigungstermin, von der Verwendung hochwertigster Materialien im gesamten Wohnbereich, welche die Exklusivität dieses Angebotes unterstreichen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2017
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage, 4 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 370 m ²
Nutzfläche	ca. 500 m ²
Gesamtfläche	ca. 3.175 m ²
Grundfläche	ca. 3.175 m ²
Terrassenfläche	ca. 370 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	13.07.2023
Gültig bis	12.07.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	48,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,63
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Terrassen	5
-----------	---

Lift

Infinity-Pool 10x4

Poolbar

Grundstück mit Gartenparadies

Sauna mit Verdampfer und Infrarotstrahler

5 Terrassen mit Kalkstein und Travertin

2 riesige Sonnensegel

Luxus-Einbauküche mit modernster Technik



Vorbereitungsküche mit Speis
Kaminofen mit Sichtfenster
Großzügiges Entrée mit Garderobe
Großzügiger Gästebereich mit Badezimmer und Terrasse (Anschlüsse für Küche vorhanden)
Doppelgarage mit E-Anschluss
PV-Anlage
Autarke Stromversorgung mit Generator
Kontrollierte Wohnraumlüftung
Erdwärmepumpe
KNX Bussystem
Beschallungsanlage
Entkalkungsanlage
Raffstores
Alarmanlage mit Kameras
Klimaanlage vorbereitet

MERKMALE

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Sonderausstattung	Swimming Pool, Sauna, Fahrstuhl / Lift, Alarmanlage, Überwachungskamera
Möblierung	Teilmöbliert	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	2.980.000,00 €
-----------	----------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	2.980.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Das uneinsichtige Grundstück in Dietach bietet eine TOP-Lage und gute Verkehrsanbindung.

Die Auffahrt auf die Autostraße B309 ist weniger als 2 Kilometern entfernt. Die nächstgelegene Auffahrt auf die Autobahn A1 befindet sich in ca. 13 Kilometer Entfernung.

Die Entfernung zu folgenden Städten beträgt ca.:

Steyr 6 Kilometer (~9 Min.)

Enns 15 Kilometer (~17 Min.)

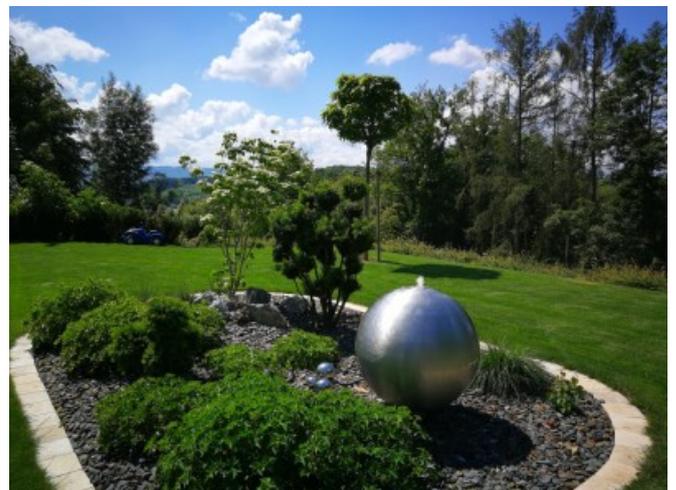
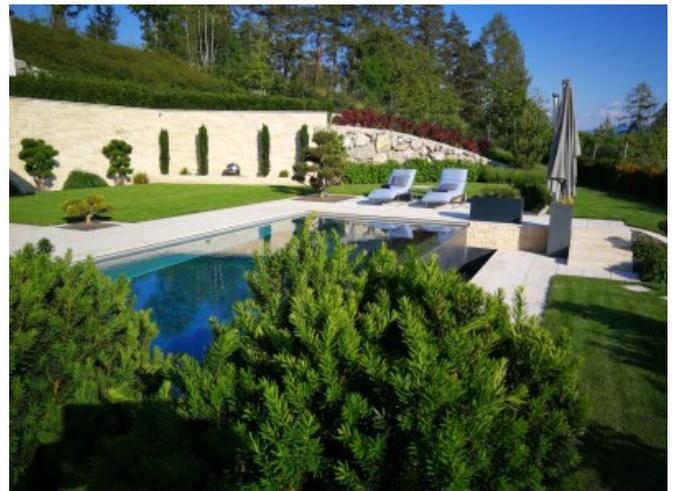
Linz 25 Kilometer (~25 Min.)

Salzburg 110 Kilometer (~1 Std. 30 Min.)

Wien 145 Kilometer (~2 Std. 10 Min.)



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

