



#0004003467

Exklusive Villa nur 25 Minuten von Linz entfernt

4407 Dietach



Purchase price: 2.980.000,00 €

Living Area: 370,00 m²

YOUR CUSTODIAN



Katharina Höllwarth

Leiterin Immobilienbüro Steyr I

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

hoellwarth@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8029





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2017
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Geothermal Energy, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Garage, 4 x Open

AREAS

Living Area	ca. 370 sqm
Usage Area	ca. 500 sqm
Total Area	ca. 3.175 sqm
Base Area	ca. 3.175 sqm
Terrace Area	ca. 370 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	13.07.2023
Valid until	12.07.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	48,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,63
fGEE Class	 A+

SEGMENTATION

Terraces	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

FEATURES

View	Mountain View	Special configuration	Swimming Pool, Sauna, Elevator, Alarm Equipment, Surveillance camera
Furnished	Partially furnished	Kitchen	Kitchenette



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	2.980.000,00 €
----------------	----------------

TOTAL

Total buy price	2.980.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.)

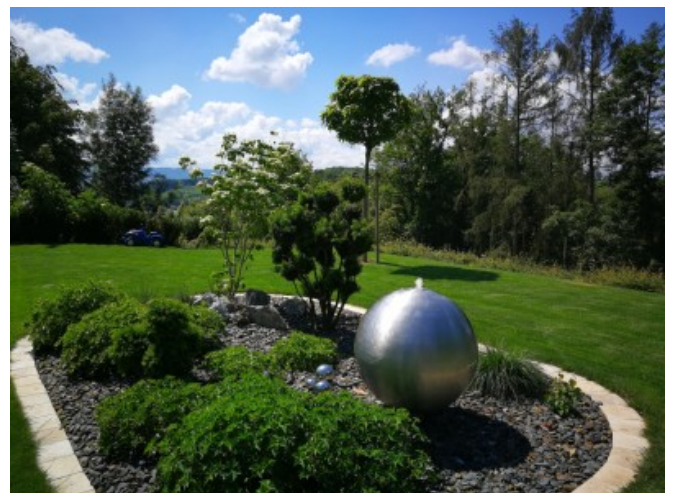
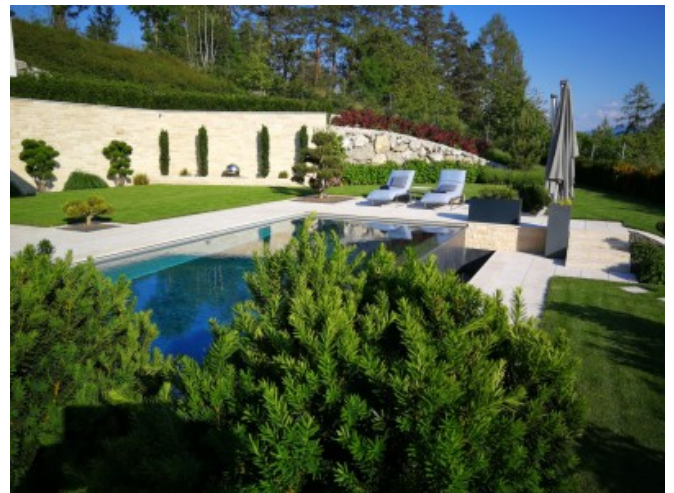
Linz 25 Kilometer (~25 Min.)

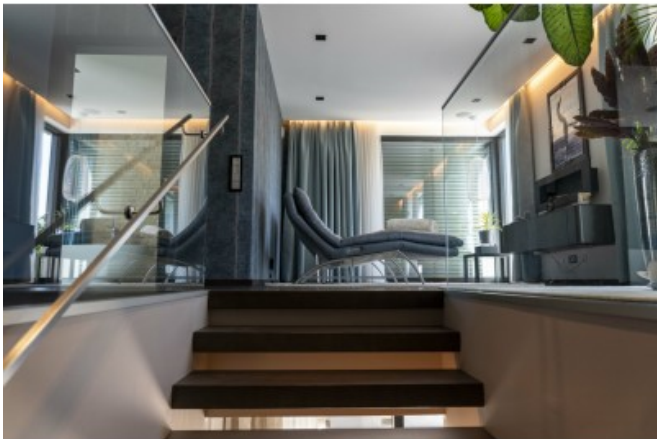
Salzburg 110 Kilometer (~1 Std. 30 Min.)

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



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

