

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



Objektnummer: 309

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Küffelstraße 26
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,34 m ²
Gesamtfläche:	159,34 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	140,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

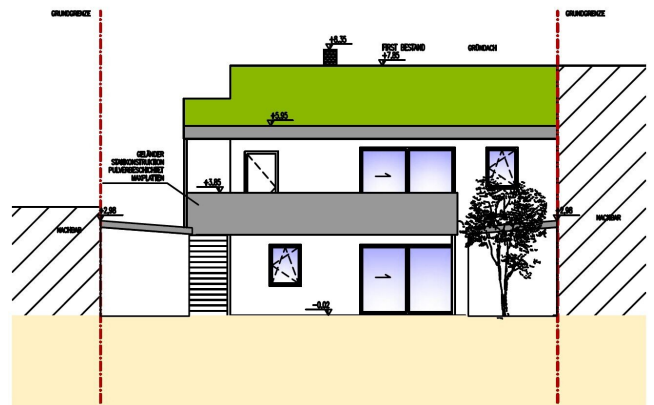
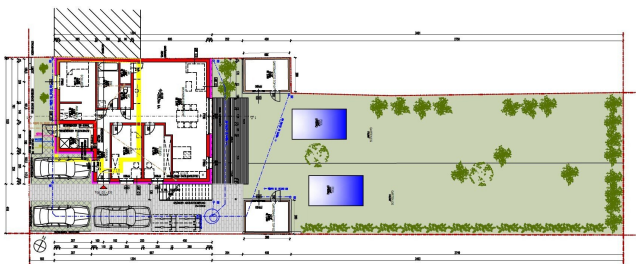
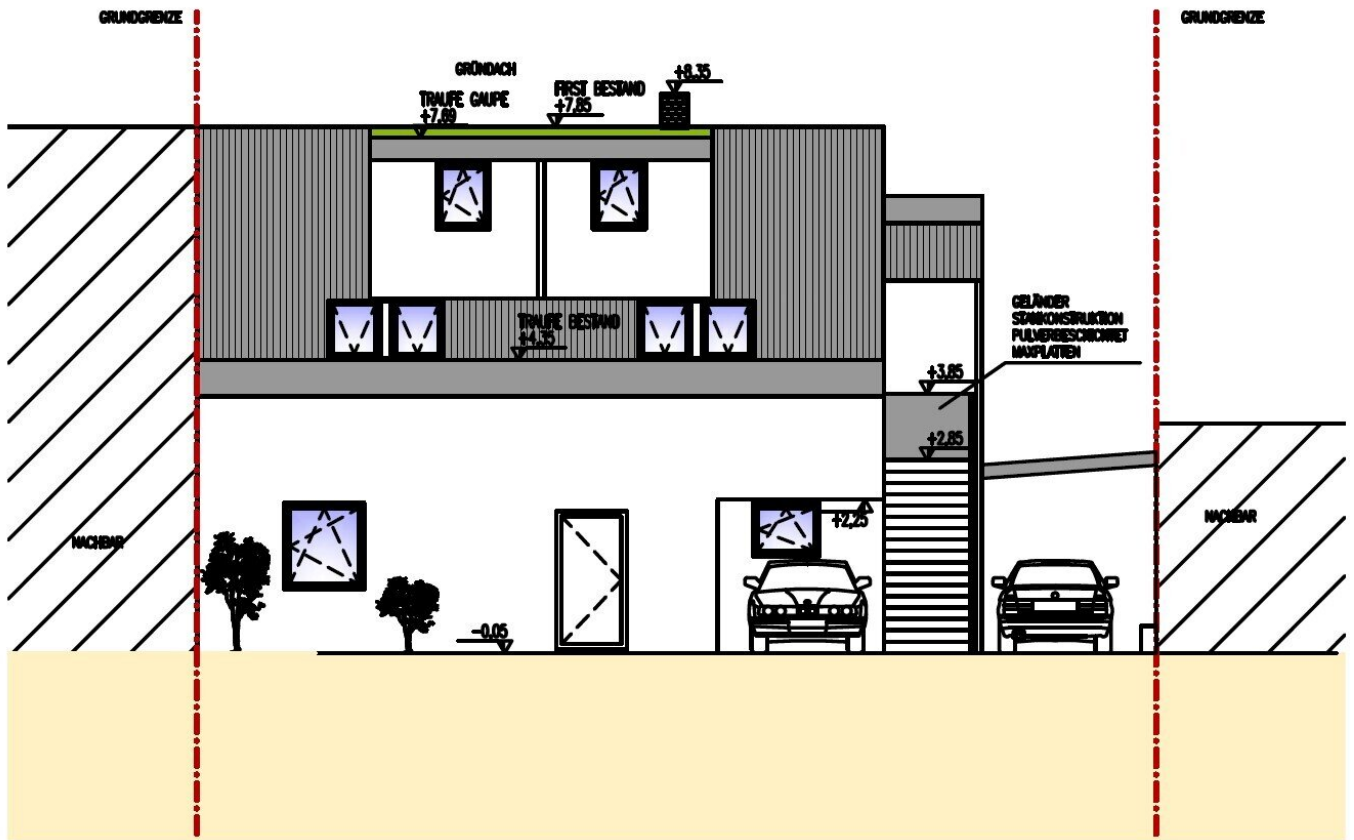
Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schwarzl

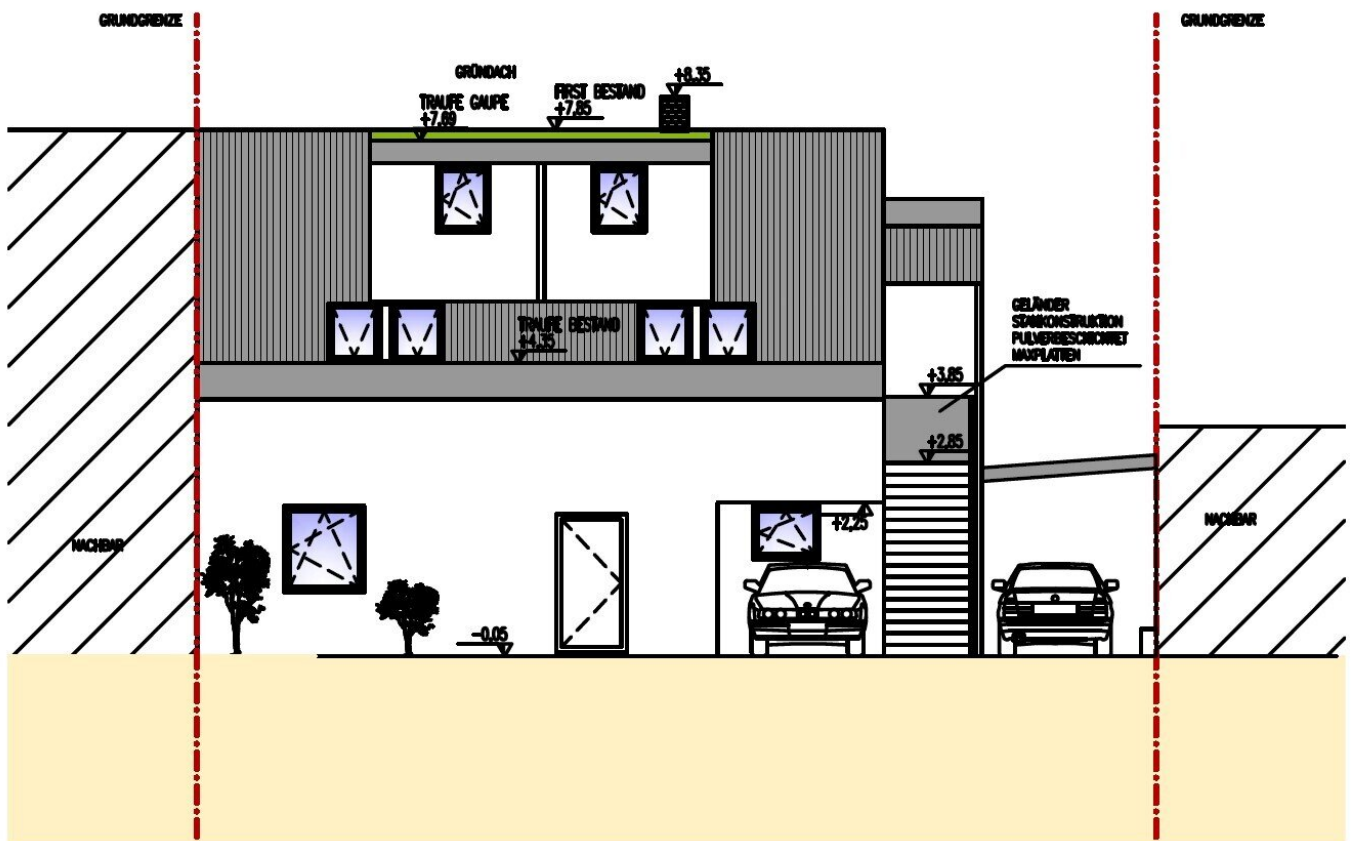
IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH

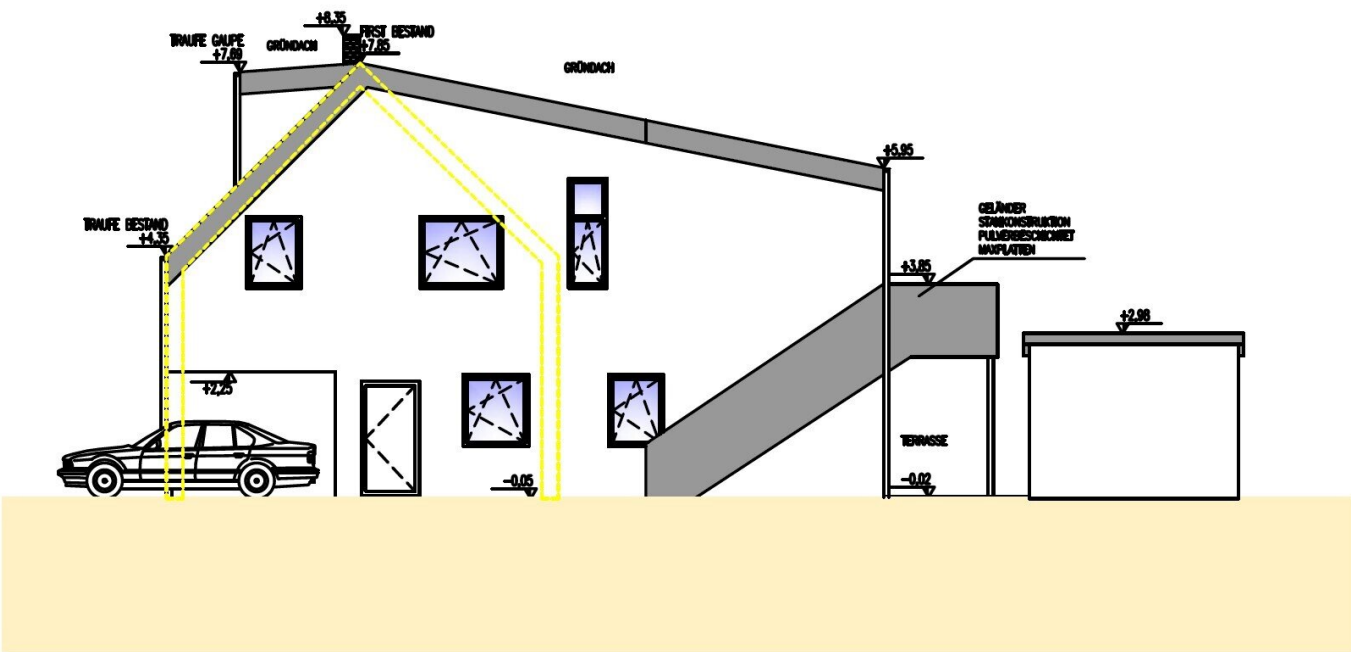


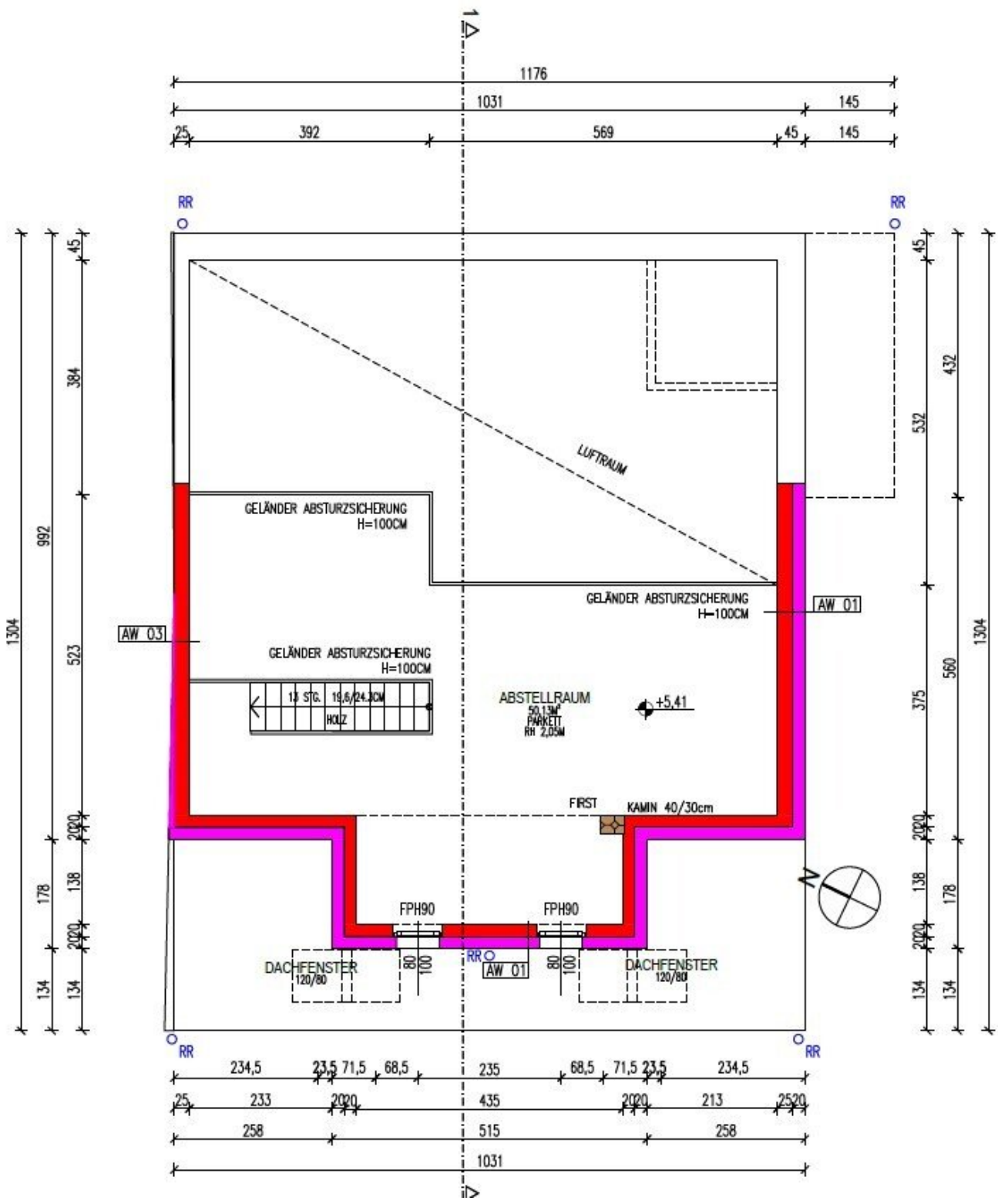


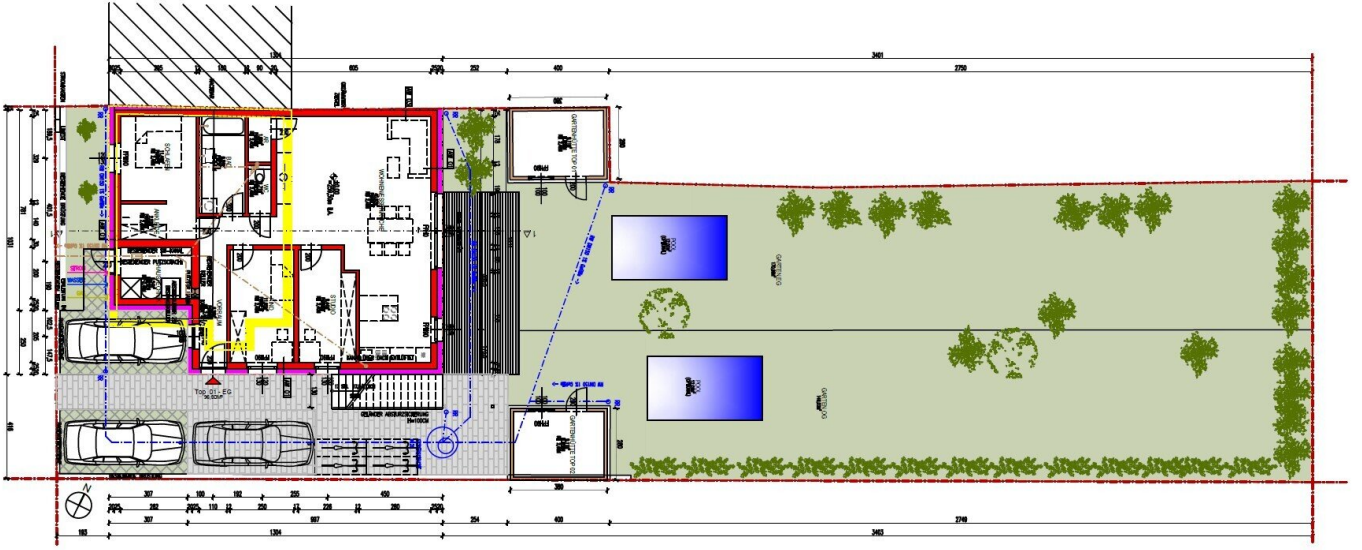


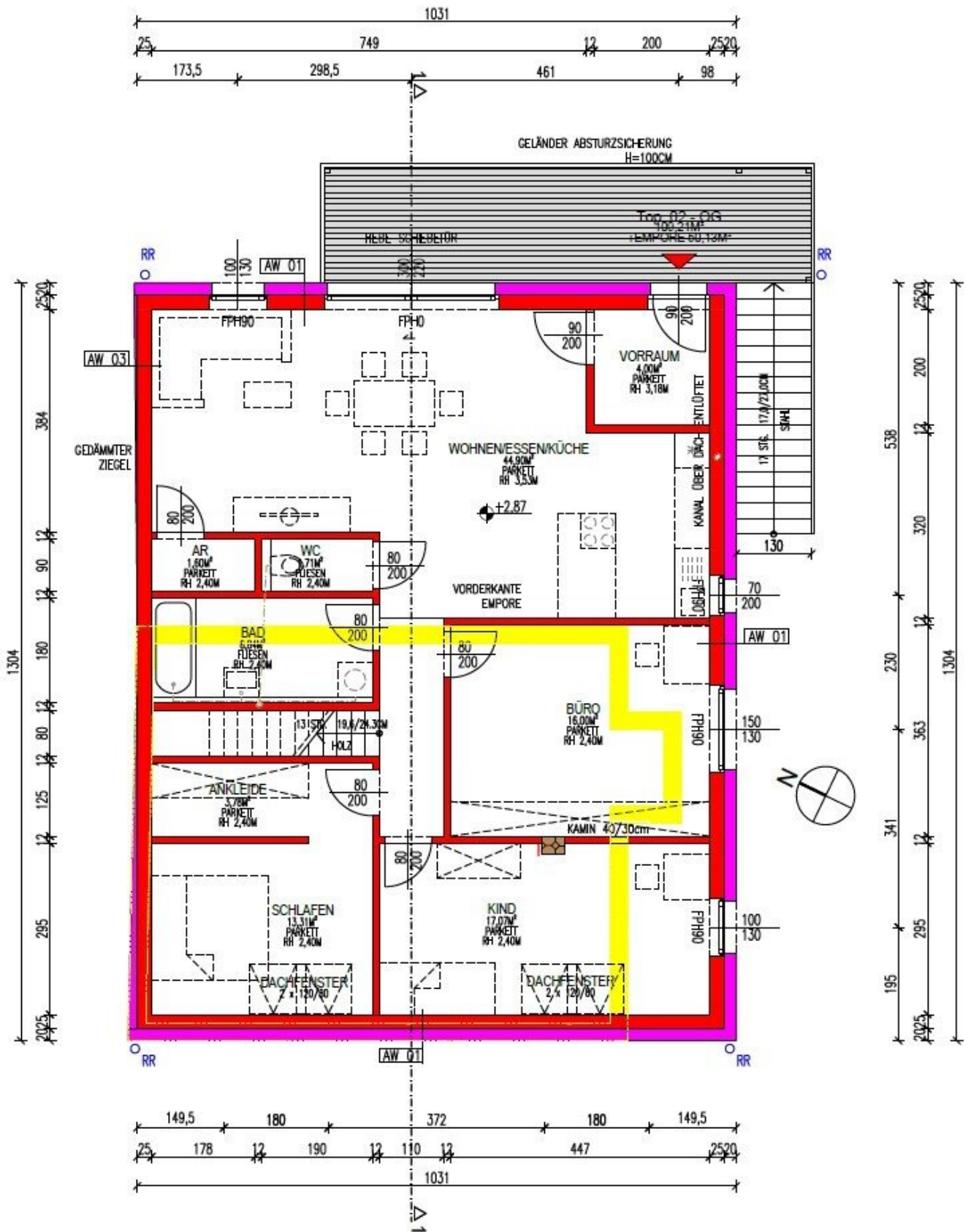


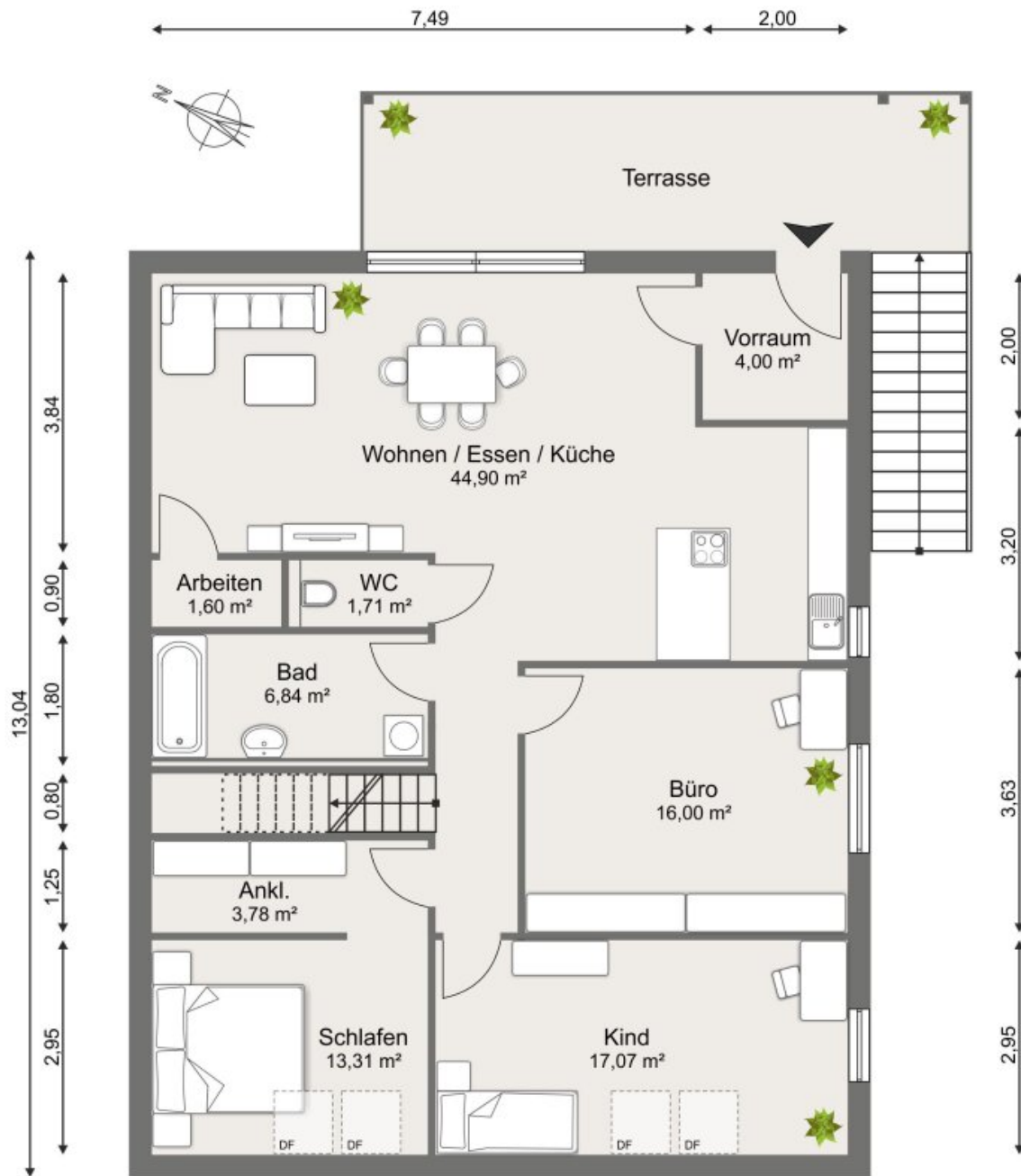




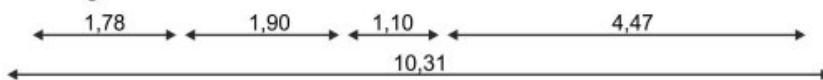








Obergeschoss















Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit Hauscharakter in Ruhelage – Küffelstraße 26, 4030 Linz

Zwischen Stadt und Natur entsteht in der Küffelstraße 26 ein Neubauprojekt, das Raum für Leichtigkeit, Klarheit und Alltag mit Qualität bietet.

Die Gartenwohnung mit über 159 m² Wohnfläche und großzügigem Privatgarten vereint die Offenheit einer modernen Architektur mit der Geborgenheit eines eigenen Hauses.

Lage & Infrastruktur

Die Küffelstraße zählt zu den begehrten Wohnadressen im Süden von Linz: grün, ruhig und dennoch hervorragend angebunden. Straßenbahn und Bus sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Kindergarten, Schule, Apotheke und Ärzte liegen im direkten Umfeld. Hier finden Familien wie auch Berufstätige die perfekte Balance zwischen Rückzug und urbaner Nähe.

Architektur & Raumgefühl

Große Verglasungen holen den Garten ins Haus und schaffen helle, offene Räume. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – fließend, großzügig, verbunden mit der Terrasse.

Das Master-Bedroom mit Bad en suite und Ankleide bietet private Rückzugsqualität. Zwei weitere Zimmer, ein zusätzliches Bad sowie die weitläufige Empore im Dachgeschoß eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – von Kinderzimmern bis Homeoffice.

Besonderheiten

- Wohnfläche: 159,34 m²
- Empore mit 50 m² im Dachgeschoß
- Garten, Terrasse & Gartenhütte
- Optionaler Pool (12 m²)
- 2 PKW-Stellplätze

Fertigstellung:

- Fertigstellung Frühjahr 2027 bzw. nach Vereinbarung (Baubeginn erfolgt)

Ein Ort, der Ruhe schenkt.

Eine Architektur, die Leichtigkeit vermittelt.

Ein Zuhause, das bleibt.

Im Preis ab 650.000,-- ist eine Gartenfläche von ca. 100m² mit Terrasse und Gartenhaus bereits inklusive. Eine größere Gartenfläche ist derzeit mit Aufpreis noch möglich bis ca. 250 m².

Das Projekt wird nach BTVG (Bauvertragsgesetz) über die Kanzlei Dr. Arnold Mayrhofer, Bürgerstraße 1, 4020 Linz abgewickelt. Sie bezahlen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen immer nur das, was auch bereits fertiggestellt worden ist!

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

Bahnhof <2.075m

Autobahnanschluss <2.100m

Flughafen <6.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap