

**Investition in die Zukunft – hochwertiges Haus mit klarer  
Perspektive!**

**✓KVB**  **IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 5019**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4040 Linz                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 135,89 m²                   |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 55,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,66              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 650.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780













## Objektbeschreibung

Dieses 2022 von Wolf Haus errichtete Einfamilienhaus steht für zeitgemäßes Wohnen mit Anspruch. Die klare, moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und ausgewählte Materialien schaffen ein elegantes Ambiente, das Komfort und Stil harmonisch verbindet.

Die barrierefreie Bauweise mit Personenlift, großzügige Fensterfronten und lichtdurchflutete Räume garantieren Wohnqualität für jede Lebenssituation. Der nach Süden und Wald ausgerichtete Garten mit absoluter Blickdichte eröffnet ein Refugium der Ruhe.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit zur separaten Gestaltung einer 1-Zimmer-Einheit mit eigenem Eingang – ideal als Gästebereich, Home-Office oder als Einliegerwohnung. Durch die vorhandene Zugangsmöglichkeit über das Untergeschoss bietet sich eine flexible Gestaltung, ohne die Privatsphäre des Haupthauses zu beeinträchtigen.

Der großzügige Garten mit **Pool und Saunahaus** bietet einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden – zu jeder Jahreszeit.

### Exklusive Ausstattung & Highlights:

- ? **Neubau aus dem Jahr 2022** – errichtet von **Wolf Haus**
- ? **Barrierefreier Zugang** – Personenlift vom Untergeschoss ins Erdgeschoss
- ? **Beheizter Swimmingpool** – ganzjährig nutzbar durch eine effiziente Luftwärmepumpe
- ? **Privates Saunagebäude im Garten** – für eine genussvolle Auszeit im eigenen Zuhause
- ? **Hochwertige, dreifach verglaste Fenster** – für optimale Energieeffizienz und Schallschutz
- ? **Vollwärmeschutz** – für geringe Heizkosten und ein angenehmes Raumklima
- ? **Einbauküche & maßgefertigte Einbaumöbel** – alle im Haus verbauten Möbelstücke verbleiben beim Verkauf
- ? **Großzügige Parkmöglichkeiten** – 3-5 Stellplätze direkt vor dem Haus
- ? **Genehmigung für ein Carport sowie ein Glashaus (Wintergarten)** – bereits vorhanden, jedoch noch nicht ausgeführt.

Das Gebäude überzeugt durch einen besonders niedrigen Energiewert mit einem MWB von

nur 55.

### **Die Liegenschaft wird nach 5 Jahren übergeben:**

Die Liegenschaft ist mit einem befristeten Wohnrecht (5 Jahre) belastet. Während dieser Zeit bleibt das Haus noch im Gebrauch des derzeitigen Eigentümers. Die vollständige Übergabe erfolgt nach Ablauf dieser Frist – rechtlich klar geregelt und vertraglich fixiert.

Sämtliche während dieses Zeitraums anfallenden Reparaturen und Erhaltungskosten werden von den derzeitigen Eigentümern übernommen.

Nach Ablauf der Frist steht Ihnen das Haus vollumfänglich und lastenfrei zur Verfügung – ideal für Eigennutzer mit mittelfristigen Wohnplänen oder als wertsteigernde Anlage mit hoher Zukunftssicherheit.

### **Verkaufspreis:**

Euro 650.000,00

### **Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

**Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.**

### **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap