

## **Exklusive Ruheoase am Pöstlingberg – Neubau mit Lift, beheizbarem Pool & Sauna**



**Objektnummer: 7834/351**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Pöstlingberg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	135,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

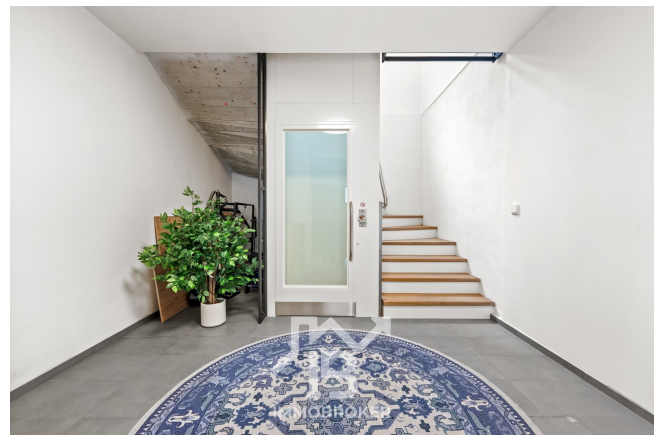
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz





















## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2022 errichtete Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, durchdachte Funktionalität und ein Höchstmaß an Privatsphäre in begehrter Lage am Pöstlingberg (Anrainerstraße).

Auf rund 979 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche präsentiert sich eine stilvolle Liegenschaft in absoluter Ruhelage – umgeben von Grün, mit unverbaubarem Charakter und einem großzügigen, uneinsehbaren Gartenbereich. Hier genießen Sie diskreten Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in neuwertigem Zustand. Die Wohnfläche von rund 135 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet eine durchdachte Raumstruktur mit großzügiger Wohnküche, mehreren Schlafzimmern sowie zwei Bädern und zwei WCs.

Ein besonderes Highlight ist der integrierte **Personenaufzug**, der sämtliche Ebenen komfortabel verbindet. So gelangen Sie nicht nur barrierefrei, sondern auch besonders bequem ins Obergeschoss – ein klares Statement für nachhaltige Wohnqualität und Zukunftssicherheit.

Das Herzstück des Außenbereichs ist der **beheizbare Pool**, der nahtlos in das architektonische Gesamtkonzept integriert wurde.

Ergänzt wird das Wellnessangebot durch eine **Outdoor-Sauna** – Ihr persönlicher Spa-Bereich für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit.

Weitere Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Baujahr 2022
- Personenaufzug
- Fußbodenheizung
- beheizbarer Pool
- Sauna
- großzügige Terrasse

- uneinsehbarer Garten
- Garage sowie mehrere Stellplätze
- absolute Ruhelage mit Grünblick

Die Kombination aus modernster Technik, energieeffizienter Bauweise, Personenaufzug und durchdachter Raumplanung schafft ein Zuhause, das nicht nur heute höchsten Ansprüchen gerecht wird, sondern auch langfristig komfortables und selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter ermöglicht – in einer der begehrtesten Wohnlagen von Linz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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