

# **AM OBSTGARTEN - Ihr Familienparadies vor den Toren der Stadt! TOP 2 "Haus Birnbaum"**



Außenvisualisierung

**Objektnummer: 2713\_5948**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohe Straße 216
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	7,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Hintersteiner**

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz



# Qualität, die besteht.



Zuhause  
ist kein Ort,  
sondern  
ein Gefühl.



# Rein ins Leben, raus in die Natur.



# Willkommen am Pöstlingberg.



## Objektbeschreibung

**Familienfreundliche Neubauwohnungen am Pöstlingberg!** In der Hohe Straße 216, am beliebten Linzer Hausberg, entstehen im Frühjahr 2025 drei familienfreundliche Mehrfamilienhäuser mit je nur drei hochwertigen Eigentumswohnungen und einer hauseigenen Tiefgarage. Wohnflächen von 118 bis 164 m<sup>2</sup> bieten genügend Platz für Sie und Ihre Liebsten. Großzügige Außenbereiche erweitern den persönlichen Wohnraum ins Freie. **Gut zu wissen:**

- Voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2025 (bzw. ab Verkauf von 5 Einheiten) - 3 moderne Häuser mit jeweils nur 3 Wohnungen (EG, OG, Penthouse-Maisonette) - Wohnflächen von 118 - 164 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen und Eigengärten - Hauseigene Tiefgarage - Pro Wohnung sind zwei Stellplätze vorgesehen (Vorbereitung für E-Ladestationen) - Große Kellerabteile - Lift von der TG bis ins zweite OG - Massive Ziegelbauweise in Niedrig-Energie-Standard - Fußbodenheizung mittels Luft-Wärmepumpe - PV-Anlage am Dach - Jede Wohnung mit Glasfaseranschluss - Hochwertige und schlüsselfertige Ausstattung (gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung) - Individuelle Raumaufteilung bzw. Ausstattung je nach Baufortschritt möglich - und vieles mehr ...

**Die Infrastruktur vor der Türe könnte besser nicht sein:** Ein großer, moderner Eurospar und eine Busstation befinden sich quasi vor der Haustüre. Kindergarten und Volksschule, Spielplätze sowie sensationelle Gastronomie liegen lediglich 2 Autominuten entfernt. Zudem bietet das erst im Frühjahr 2024 eröffnete und moderne Gesundheitszentrum "Am Berg" eine bestmögliche medizinische Versorgung. Ärzte verschiedenster Fachrichtungen sowie eine Apotheke sind dadurch ebenso in nur zwei Gehminuten erreichbar. Die in Linz berühmte „Mayrwiese“ lädt seit Jahrzehnten an Wintertagen Groß und Klein zu lustigen Rodelpartien ein. Auf den umliegenden Spielplätzen und in der Grottenbahn mit seiner Erlebnis- und Märchenwelt kommen Ihre Kinder voll auf ihre Kosten. Zum ganzjährig geöffneten Linzer Zoo sind es nur 6 Stationen mit der Pöstlingbergbahn. Apropos: Die Bergbahn ist in 10 Minuten fußläufig erreichbar und bringt Sie in nur 18 Minuten staufrei zum Linzer Hauptplatz. Die Nähe zum Mühlviertler Hinterland bietet darüber hinaus zahlreiche Wander- und Radwege. **Ein Zuhause in einzigartiger Lage mit besten Voraussetzungen für Erholung und Freizeit! Wir freuen uns darauf, Sie beraten zu dürfen!** Ihr Ansprechpartner: Roman Hintersteiner (0732 77 0 88 5-19 | 0664 88 737 870 | hintersteiner@projektas.at) Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at)Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
He 32.  
izw9 k  
är W  
meh/(  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:  
KlaB



ss  
e  
He  
izw  
är  
me  
be  
dar  
f: