

## **Exclusives Designer-Anwesen!**



**Objektnummer: 1282**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4203 Altenberg bei Linz
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Lichtenberger**

Immolution GmbH

























# Objektbeschreibung

## Exklusives Designer-Anwesen in Altenberg bei Linz – Traumhaftes Wohnen in Bestlage

### Objektbeschreibung:

Erleben Sie luxuriöses Wohnen in diesem außergewöhnlichen Designer-Haus in Altenberg bei Linz. Die exklusive Lage in ruhiger Umgebung bietet Ihnen perfekte Anbindung an Linz und lässt Sie die Universität in nur 10 Minuten erreichen.

### Highlights der Immobilie:

- **Erstklassige Bauweise:** Das Haus ist in hochwertiger Ziegel-Massivbauweise errichtet und bietet Ihnen erstklassige Wohnqualität.
- **Energieeffizient:** Mit einer modernen Erdwärmeheizung und Fußbodenheizung in allen Räumen genießen Sie höchsten Wohnkomfort bei niedrigen Energiekosten.
- **Repräsentatives Erdgeschoss:**
  - Einladender Eingangsbereich mit verbauter Garderobe.
  - Offener Wohn- und Essbereich mit großen Glasflächen für ein lichtdurchflutetes Ambiente.
  - Direkter Zugang zur großzügigen 150 m<sup>2</sup> Terrasse mit Pool und Loungebereich.
  - Separate Toilette.
- **Komfortables Obergeschoss:**
  - Drei geräumige Schlafzimmer, davon eines mit eigener Ankleide.
  - Modernes Badezimmer mit Panoramafenster.
  - Zusätzliche Toilette.
  - Atemberaubender Weitblick aus allen Räumen.
- **Vielseitiges Untergeschoss:**
  - Eigener ebenerdiger Eingang.
  - Großer Hobbyraum/Büro/Wohnraum (44 m<sup>2</sup>).
  - Drei zusätzliche Kellerräume und insgesamt 59 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- **Zusätzliche Annehmlichkeiten:**
  - Doppelgarage mit zusätzlichem Geräteraum.
  - Kleines Gartenhaus beim Pool.
  - Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe für eine schnelle Anbindung an Linz.
  - Zentrum von Altenberg in nur 5 Minuten erreichbar, mit allen Schulen und Geschäften des täglichen Bedarfs.

Dieses Designer-Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Ruhe, Luxus und erstklassiger Anbindung. Erleben Sie höchsten Wohnkomfort auf allen Ebenen und genießen Sie das Leben in einer der besten Lagen von Altenberg bei Linz.



## **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie diese Traumimmobilie zu Ihrem neuen Zuhause!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <2.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap