

**Traumhaus in Toplage am Pöstlingberg! Erstklassige  
Ausstattung mit Gebirgsblick!**



Hausansicht

**Objektnummer: 2713\_8128**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Gramastetten
<b>Baujahr:</b>	ca. 2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	208,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	441,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,49
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

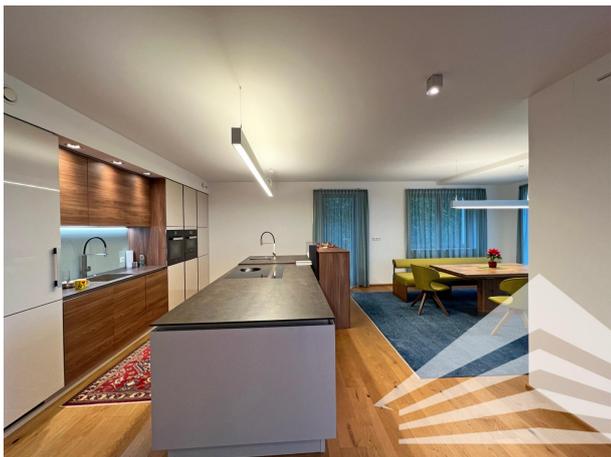


Roman Dirisamer, MBA















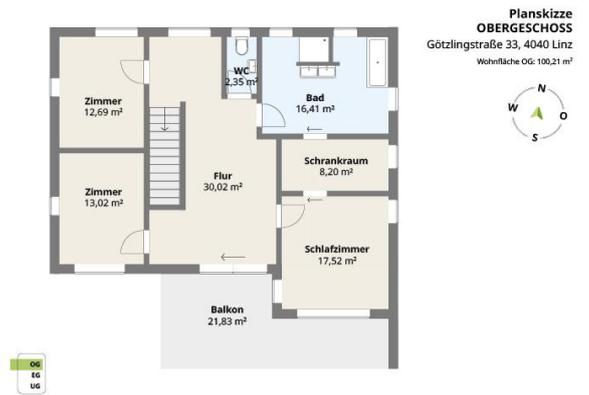






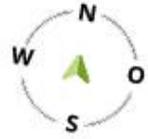


Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Bitte Maßstab. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Bitte Maßstab. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

**Planskizze  
UNTERGESCHOSS**  
Götzlingstraße 33, 4040 Linz  
Nutzfläche UG: 107,47 m<sup>2</sup>



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

## Objektbeschreibung

Top Gelegenheit in Premiurlage am Pöstlingberg! In der privilegierten Nachbarschaft verbindet sich die hohe Lebensqualität der grünen Umgebung mit hervorragender Infrastruktur und der kurzen Fahrzeit in die Innenstadt. Dazu kommt man in den Genuss einer atemberaubenden Fernsicht. Auf einem ca. 773 m<sup>2</sup> großem Grundstück wurde im Jahr 2014 dieses großzügige Einfamilienhaus in Massivbauweise errichtet. Dabei wurde größter Wert auf eine technisch hochwertige Ausstattung gelegt. Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für Helligkeit im ganzen Haus, von welcher man im Eingangsbereich bereits über ein Glasportal begrüßt wird. Die geschmackvolle Küche mit angrenzendem Essbereich dient als geselliger Treffpunkt für Familie und Freunde. Im geräumigen Wohnzimmer findet man für gemütliche Stunden vor dem Kamin ausreichend Platz. Das Hauptschlafzimmer mit direkter Verbindung über den Schrankraum ins Badezimmer dient als privates Refugium für die Hauseigentümer. Zwei weitere Schlafzimmer im OG sind ideal für Familien. Der Flur im Obergeschoss dient aktuell als großzügiger Arbeitsbereich mit Zugang zum Balkon - Traumblick inklusive! Ausreichend Stauraum hat man durch den voll ausgebauten Keller und die großzügige Doppelgarage. Vom Garten ist dazu noch direkt ein Schuppen begehbar. **Ausstattungshighlights: - 3 x Tiefenbohrung je 90 m - dadurch extrem geringe Betriebskosten (Strom und Heizung gesamt aktuell € 125 monatlich) - Deckenkühlung - Wohnraumlüftung - Akustikdecke für Schallreduzierung im OG - Flur - Entkalkungsanlage - Starkstromanschluss in der Garage sowie Leerverrohrung vom Dach in den Keller als Vorbereitung für PV-Anlage - Fußbodenheizung auch im Keller (bis auf ein Zimmer) - Gästezimmer im Keller inkl. Wasseranschlüsse als Option für eigene Einheit. - Alarmanlage mit Anbindung an Sicherheitsdienst - Wienerberger Massiv - Wert - Haus (Zertifikat) - Pflegeleichter Garten mit großzügiger Terrasse - Elektrischer Sonnenschutz an allen Fenstern - TV und Internet-Anschluss in jedem Zimmer - 16 m<sup>2</sup> Hauptbad sowie zusätzliches Bad im EG** Überzeugen Sie sich am besten persönlich von dieser traumhaften Liegenschaft - Wohnen ohne Kompromisse in Linzer Bestlage! Für weitere Details oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins vor Ort steht Ihnen unser Herr Roman Dirisamer, MBA unter [dirisamer@projektas.at](mailto:dirisamer@projektas.at) oder 0664 / 88786860 gerne zur Verfügung. Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 30.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 0.49

rgieeffizienz: