

# LINZ URFAHR: EXKLUSIVE DHH

<https://spickl-staging.server1.dev-web.at>



Preis  
erfragen



## GRUNDLAGEN

**Stellplatzanzahl:** 3

**Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>:** 360

**Zimmer:** 6

**Zustand:** Neubauprojekt

**Keller:** Nein

**Terrasse:** ca. 42 m<sup>2</sup>

**Heizungsart:** Luftwärmepumpe **Heizwärmebedarf:** HWB: 37 fGEE: 0,62 A++

**Garage:** Ja

**Kategorie:** [Kaufobjekt](#)

**Typ:** [Eigenamt](#)

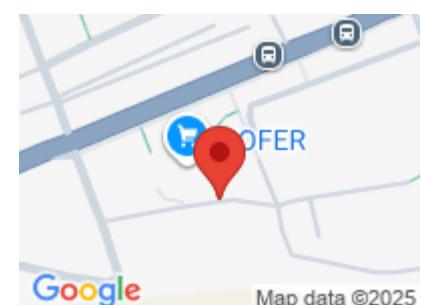
**Status:** [Verkauft](#)

**Fläche:** 142,85 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße:** 360 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2022

- Eigentum
- Kaufobjekt
- Verkauft
- 142,85 m<sup>2</sup>



## BESCHREIBUNG

Neubau - Exklusive Doppelhaushälfte mit Mitplanungsmöglichkeit!

Sichern Sie sich dieses Traumhaus - errichtet in Ziegel Massivbauweise und in ansprechender Architektur. Die offene Gestaltung und eine bis ins Detail durchdachte großzügige Raumaufteilung zeichnet dieses Objekt aus. Hochwertige Ausstattung mit Luft-Wasserwärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifachverglaste Internormfenster, funkgesteuerte Raffstores & Rollläden uvm.

Der Rohbau steht bereits und kann nach schriftlicher Terminvereinbarung besichtigt werden! Sie haben hier die Möglichkeit den Innenausbau selbst mitzugestalten.

Eine erhöhte Raumhöhe im gesamten Haus von ca. 2,60 m bietet viel Licht und Wohnkomfort.

Das Untergeschoß bietet neben einer großzügigen Diele und dem Technikraum auch einen Raum, der als Homeoffice oder Hobbyraum bzw. Schlafzimmer genutzt werden kann. Im offenen Wohn- Essbereich mit angrenzender Küche gibt es eine separate Speisekammer und ein Gäste WC.

Das Highlight im Erdgeschoß ist der offene Wohnbereich und der direkte Zugang auf die südseitige Terrasse mit Pool und Eigengarten

Im Obergeschoß befinden sich 3 Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne oder Dusche inkl. Fenster und eine separate Toilette mit Tageslicht.

Die Außenanlagen umfassen eine südlich ausgerichtete Sonnenterrasse, einen Eigengarten inkl. Pool und Pooltechnik. Der Vorgarten mit ca. 2-3 PKW-Abstellplätze kann selbst gestaltet werden und ist im Preis nicht inkludiert.

Energieausweis, Baubewilligung, Kaufanbot, Liegenschaftskauf, Bau und Ausstattungsbeschreibung und WEG-Vertrag etc. reichen wir gerne bei konkretem Interesse nach!

Gerne informieren wir Sie über die Details zum Projekt.

Die Bilder sind Symbolbilder.

Für Detailinformationen bitten wir um IHRE SCHRIFTLICHE ANFRAGE MIT IHREN VOLLSTÄNDIGEN DATEN.

## HIGHLIGHTS/ECKDATEN

- Schöne Planung optimale Raumauflteilung
- Ziegelmassivbauweise - Niedrigenergiehaus
- 3-fach verglaste Internorm Kunststofffenster mit elektrisch betriebene Raffstores bzw. Rollläden
- VAILLANT Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung, opt. Carbon Heizung möglich
- Garage mit elektrischem Tor und direkter Zugang zum Garten
- Photovoltaik und Staubsaugeranlage vorbereitet
- Terrasse mit Pool und Gartenanteil
- 2-3 Kfz-Abstellplätze mögl.

## LAGE

Die angebotene Doppelhaushälfte liegt in einer Sackgasse in beliebter Siedlungslage in Linz Dornach mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich sehr gute Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Schulen, Volksschulen sowie die JKU Linz befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Ärzte Apotheken und Speiselokale sind fußläufig erreichbar.

Ein weiterer Vorteil vom Leben in der Stadt, sind die öffentlichen Verkehrsmittel die im Umkreis von wenigen Minuten gut erreichbar sind.

Verschiedene Freizeitaktivitäten, sowie Spaziergänge in der Natur sind hier jederzeit möglich, sie starten vor der Haustüre und erreichen mit dem Rad in 7 min den beliebten Pleschinger See. Sie haben zahlreichen Möglichkeiten sich hier sportlich zu betätigen, die vielen Rad und Spazierwegen laden zum Sporteln ein. Die Autobahnauffahrt Dornach ist nur wenige Fahrminuten entfernt um hier optimal nach Wien oder Salzburg starten können.

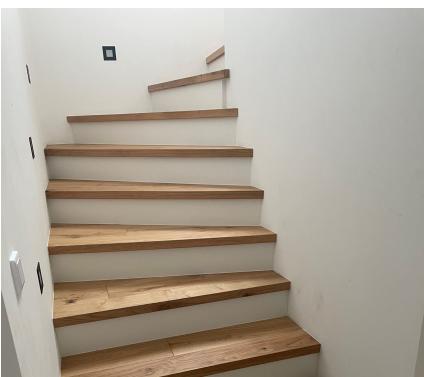
## PLAN

## AUSSTATTUNG

- Baumeisterhaus
- Neubau

## FOTOS







## WEITERE INFORMATION

Hinweise: Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Der guten Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass nur im Abschlussfalle ein Vermittlungshonorar in der Höhe von 3 % des Kaufpreises bzw. 3 Bruttomonatsmieten (bei Wohnungen 1 bzw. 2 Bruttomonatsmieten) zuzüglich 20 % Ust. für unsere Verdienstlichkeit in Rechnung gestellt wird, sofern im Angebot nichts anderes vermerkt ist. Dieses Angebot ist freibleibend. Gemäß § 5 Absatz 3 Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass Immobilien Pickl als Doppelmakler tätig ist und zwischen dem Vermittler & dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Im Falle der Nichtvorlage des Energieausweises gemäß EAVG seitens des Verkäufers gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Unsere Geschäftsbedingungen / Impressum sowie unsere Datenschutzerklärung und unsere AGB finden sie auf unserer Homepage unter [www.immobiliens-pickl.at](http://www.immobiliens-pickl.at).

**DATENSCHUTZ:** Wir machen darauf aufmerksam, dass wir Ihnen möglicherweise Informationen über gleichwertige Objekte per elektronischer Post zusenden werden. Wenn Sie dies nicht wollen, geben Sie uns bitte Bescheid!

## KONTAKT



Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.  
Eine Besichtigung sagt mehr als Worte, vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Termin bei:  
Sabine Pickl | Immobilienmaklerin  
+43 699 123 884 24  
[office@immobilien-pickl.at](mailto:office@immobilien-pickl.at)  
[www.immobiliens-pickl.at](http://www.immobiliens-pickl.at)