

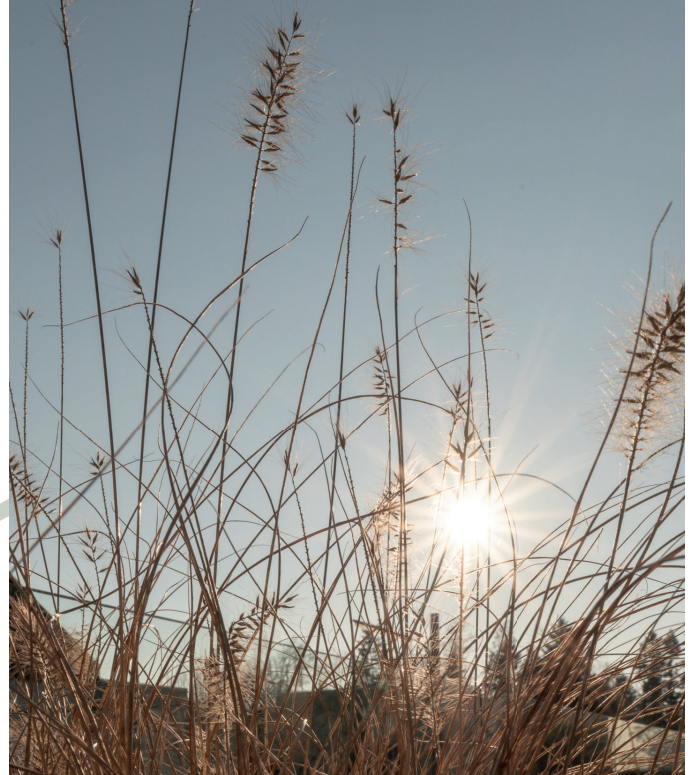
# Atemberaubende Penthouse-Wohnung

mit Garten und Pool



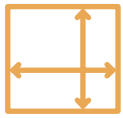
### Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase in Linz.

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung (Top 3) in der Prechtlerstraße 67a in Linz bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnambiente mit zahlreichen Highlights, die keine Wohn-Wünsche offen lassen.





ca. 84 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche



ca. 43 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse



ca. 134 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche



Stellplatz: 2x Carport, 2x Außenstellplatz



Möblierung: hochwertige Küche & maßgefertigte Möbel



Verfügbarkeit: Frühling 2025



## Ein Unikat fürs Leben.

Die moderne und großzügig geschnittene Immobilie überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und zahlreichen Annehmlichkeiten. Auf 84m<sup>2</sup> Wohnfläche bleiben wirklich keine Wünsche offen und auch eine Dachterrasse zählt zum Objekt.

Das außergewöhnliche Highlight der Dachgeschosswohnung ist aber ein dazugehöriger Eigengarten. Ja, genau. In Ihrer neuen Traumwohnung verbinden Sie den Penthouse-Wohnflair mit einem Garten. Dieser wurde 2024 von einem professionellen Gärtner neugestaltet und verfügt über ein automatisches Bewässerungssystem für Terrasse und Grünflächen. Ein stilvoll folierter Pool mit praktischer Abdeckung sorgt für unbeschwerte Urlaubsgefühle Zuhause, während ein Gartenhaus zusätzlichen Stauraum bietet.





## Hochwertig und durchdacht – hier bleiben keine Wünsche offen.

Die Wohnung selbst ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine hochwertige, maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen, modernen AEG-Geräten.

Auch im Vorraum, dem Badezimmer und dem Büro befinden sich individuell angefertigte Einbaumöbel. Für Fashionliebhaber\*innen steht zudem ein begehbare Schrank zur Verfügung, der den Wohnkomfort komplett macht.







## Funktionalität trifft Platz und Mobilität.

Der voll ausgebaute Keller erstreckt sich über ca. 30 m<sup>2</sup> und ist mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet – aktuell wird er als Fitnessraum genutzt. Für Fahrzeuge stehen zwei Carport-Stellplätze zur Verfügung, wobei einer mit einer Lademöglichkeit für Elektroautos ausgestattet ist. Zusätzlich gibt es zwei weitere Außenstellplätze direkt vor den Carports.





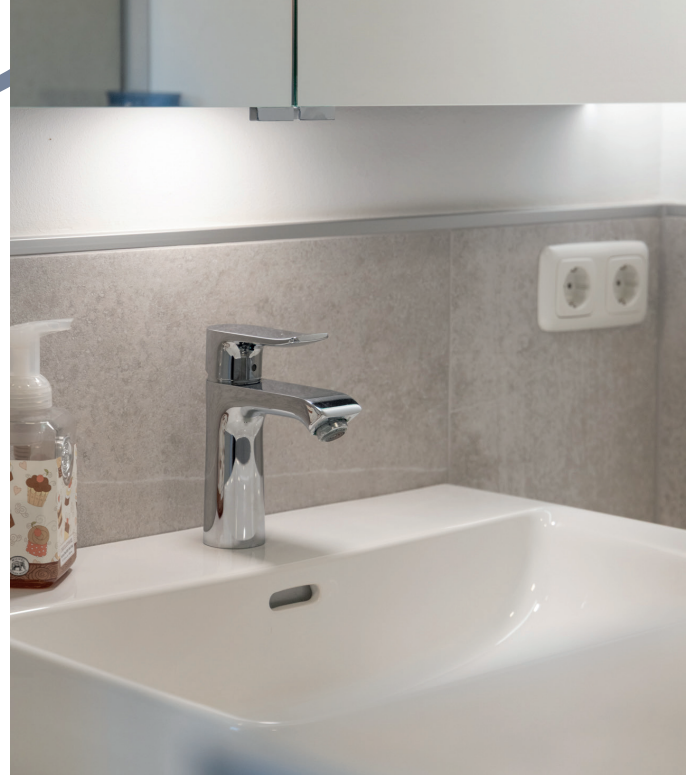
## Ein Unikat – Hier trifft Penthouse-Wohnflair auf einen eigenen Garten mit Pool.

So fehlt es in dieser Immobilie an wirklich nichts. Sie kombiniert stilvolles Design mit durchdachter Funktionalität und bietet höchsten Wohnkomfort und das in bester Wohnlage.

Optimal in direkter Nähe zum Naturerholungsgebiet Wasserwald gelegen, punktet Ihr neues Eigenheim mit gleichzeitiger Stadtnähe. Ob zu Fuß, mit den Öffis oder dem eigenen Auto, durch die gute Anbindung erreicht man seine Ausflugsziele, Bildungsstätten oder den Arbeitsplatz ganz einfach. Der ideale Ausgangspunkt für ein erstklassiges Leben in Linz.



Weitere Eindrücke.







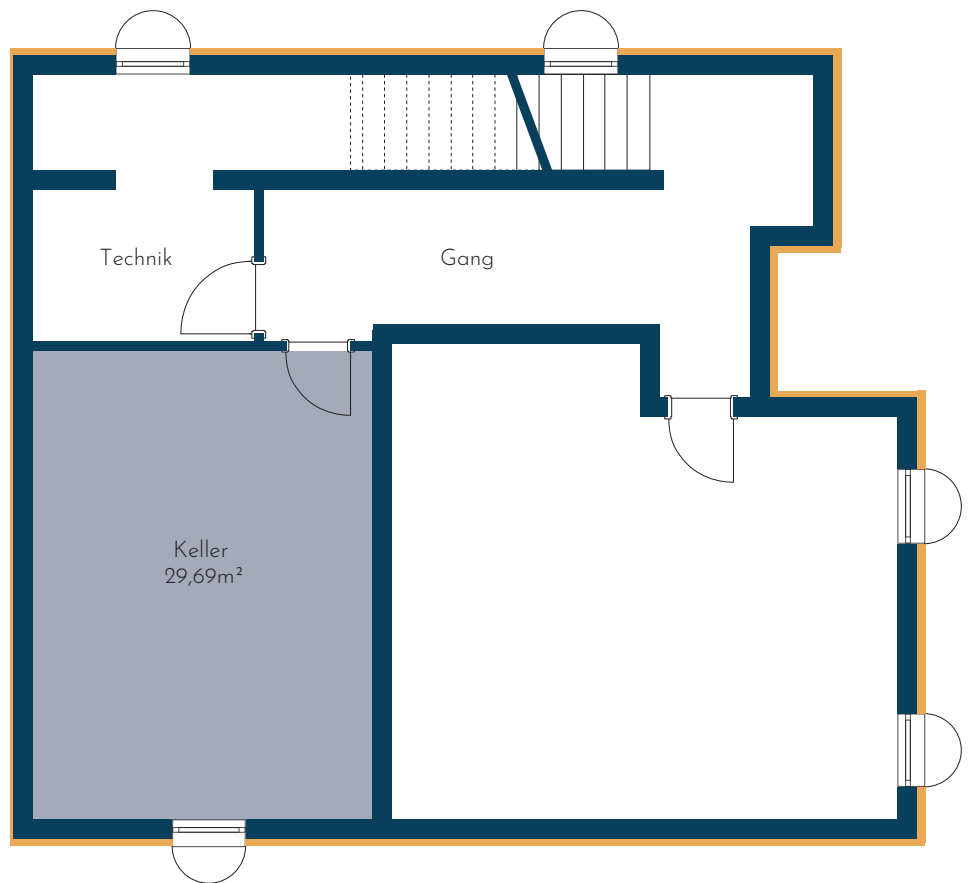
## Highlights.

-  Großzügige Wohnfläche
-  Fußbodenheizung
-  Heizung: Fernwärme
-  **Eigener Garten**
  - professionelle Gestaltung durch Gärtner
  - inklusive automatischem Bewässerungssystem für Terrasse und Garten
-  **Privater Pool**
  - stilvolle Edelfolierung
  - praktische Poolabdeckung
-  **Gartenhaus zur praktischen Nutzung und Aufbewahrung**
-  **Keller**  
Vollausgebaut mit hochwertigem Vinylboden auf ca. 30 m<sup>2</sup>, aktuell als Fitnessraum genutzt
-  **Hochwertige Einbauküche** mit modernen AEG-Küchengeräten
-  **Maßgefertigte Einbaumöbel** im Vorhaus, Büro, begehbaren Schrank und Badezimmer
-  **Stellplätze**
  - 2 Carport-Stellplätze, einer davon mit der Möglichkeit, ein Elektroauto zu laden
  - 2 zusätzliche Außenstellplätze vor den Carports
-  **Klimaanlage**



## Grundriss Kellergeschoss.

Keller	29,69 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt:	29,69 m <sup>2</sup>



### ENERGIEAUSWEIS

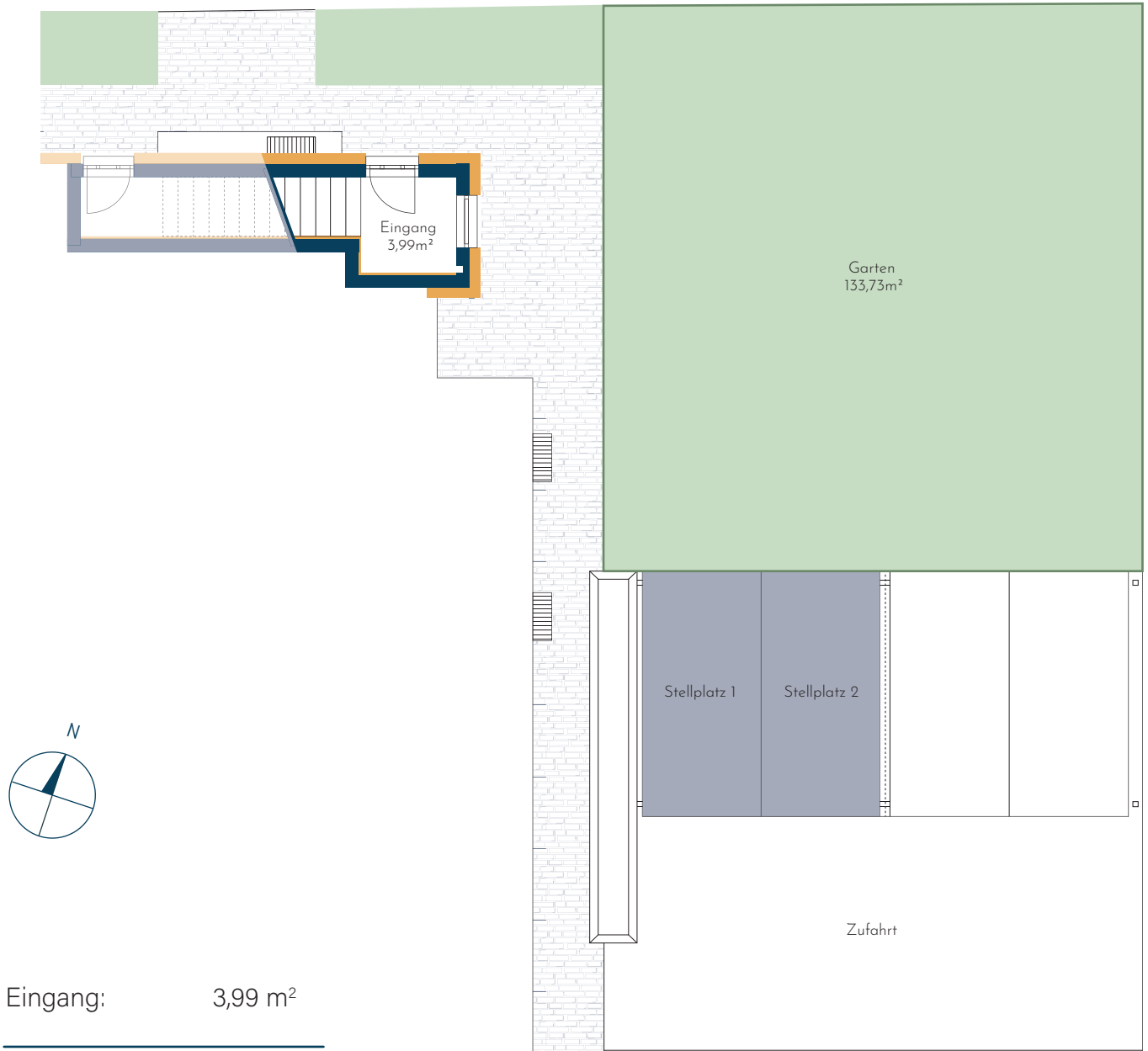
HWB: 36 B  
 f<sub>GEE</sub>: 0,69 A+

### GRUNDBUCH

GST.Nr.: 1829/12  
 EZ 2587  
 KG 45202



## Grundriss Erdgeschoss.



Eingang: 3,99 m<sup>2</sup>

Gesamt: 3,99 m<sup>2</sup>

Garten: 133,73 m<sup>2</sup>

Stellplatz 1

Stellplatz 2

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 36 B  
f<sub>GEE</sub> : 0,69 A+

GRUNDBUCH

GST.Nr.: 1829/12  
EZ 2587  
KG 45202





## Grundriss Obergeschoss.

Essen | Wohnen: 39,98 m<sup>2</sup>  
Schlafen: 12,67 m<sup>2</sup>  
Kind: 10,45 m<sup>2</sup>  
Bad: 7,01 m<sup>2</sup>  
SR: 3,48 m<sup>2</sup>  
Küche: 3,46 m<sup>2</sup>  
WC: 2,74 m<sup>2</sup>

**Gesamt: 79,79 m<sup>2</sup>**

Dachterrasse: 42,77 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

HWB: 36 B  
f<sub>GEE</sub>: 0,69 A+

### GRUNDBUCH

GST.Nr.: 1829/12  
EZ 2587  
KG 45202



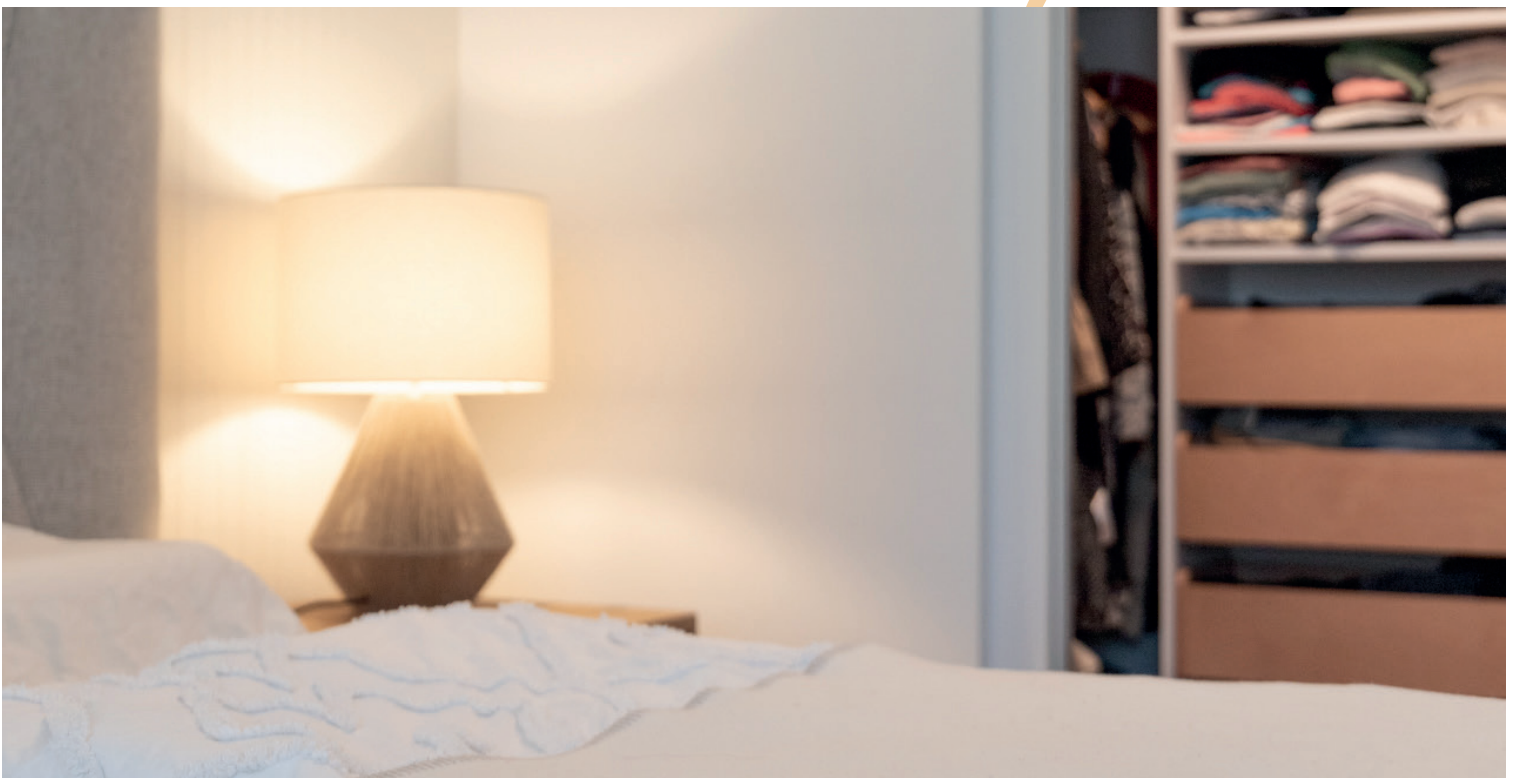


Kaufpreis.

Gesamt: **EUR 620.000,-**

#### PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.



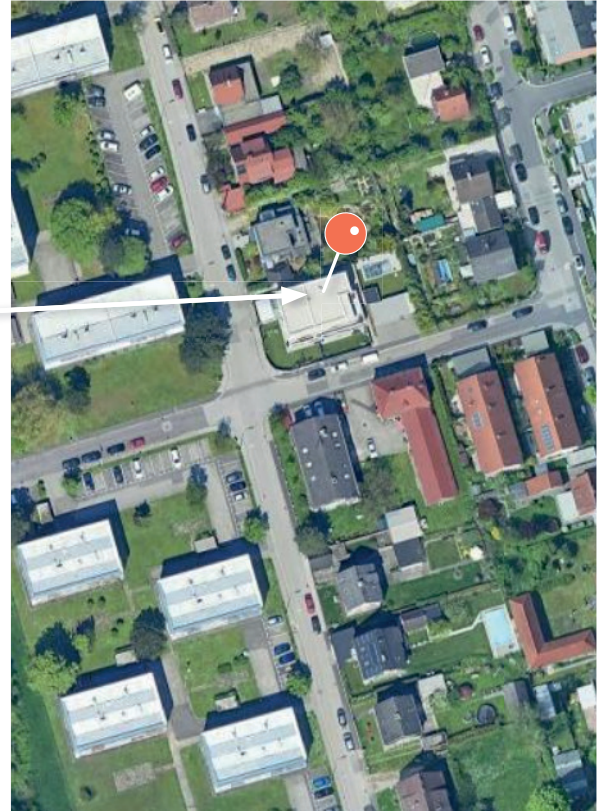
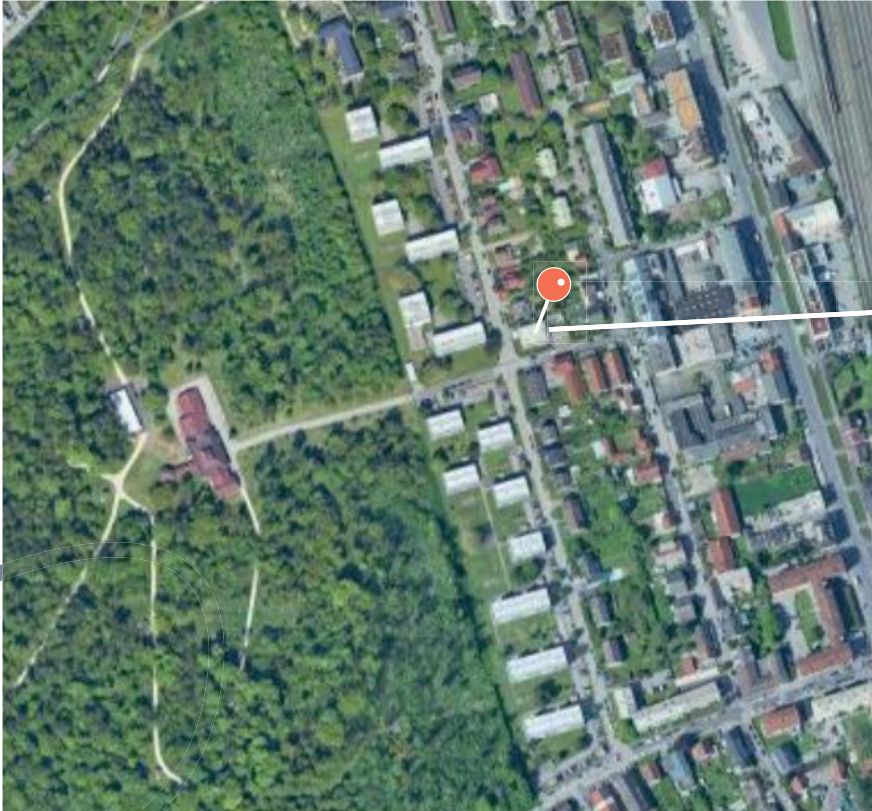
## Linz.

95,98 km<sup>2</sup> | 107.743 Einwohner\*innen

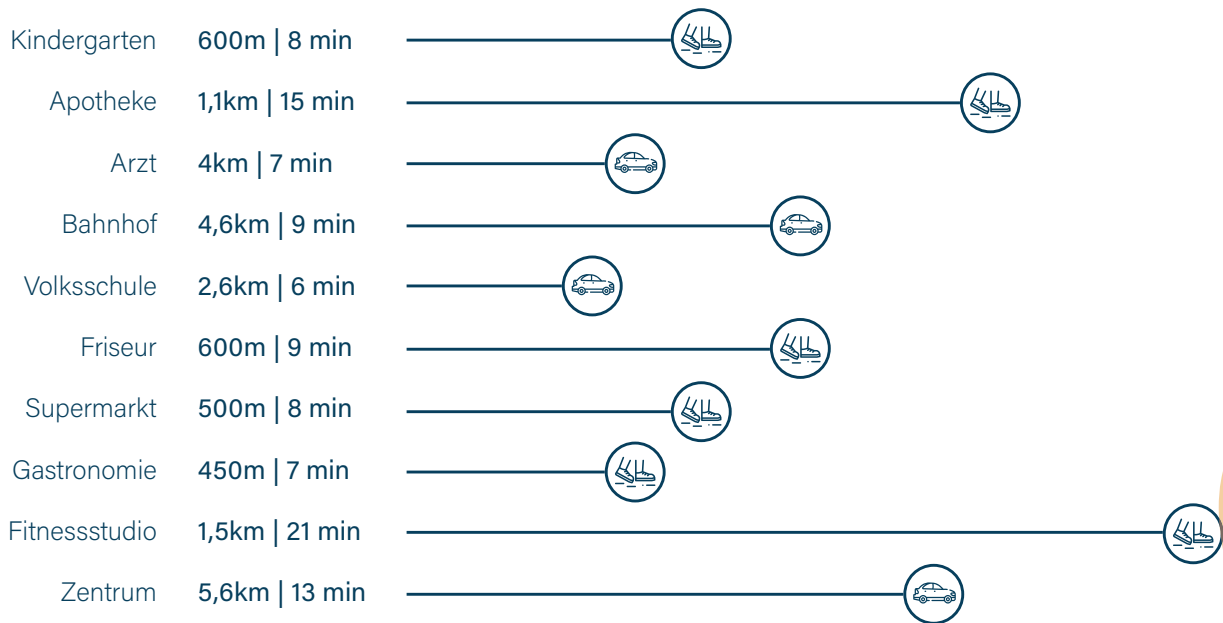
Wunderschön an der Donau liegt Linz, die Landeshauptstadt Oberösterreichs, im Herzen Europas. Es gibt viele Möglichkeiten Linz kennenzulernen und die Vielfalt der Stadt an der Donau zu erleben. Bei einer Stadtbesichtigung, beim Erkunden der Sehenswürdigkeiten, bei den unzähligen Veranstaltungen oder beim Genuss kulinarischer Höhepunkte. In Linz gibt es immer wieder Neues zu entdecken.

Die Kulturhauptstadt Europas 2009 und UNESCO City of Media Arts ist ein echtes Unikat: Zu Linz gehören Europas modernstes Musiktheater und eine vitale zeitgenössische Kulturszene ebenso wie eine blühende Wirtschaft mit weltweit tätigen Spitzenunternehmen. Linz ist der größte Wirtschaftsstandort im oberösterreichischen Zentralraum, der zu den drei stärksten in ganz Österreich zählt. Rund 190.000 Menschen sind in der Stadt beschäftigt. Nicht nur in der bestens erhaltenen Altstadt drückt sich die Verbindung der sagenhaft grünen Stadt zu ihrer lange zurückreichenden Geschichte aus. Doch in Linz finden die Menschen die Lebensfreude im Hier und Jetzt. Lange und ereignisreich ist die Stadt-Geschichte, architektonisch einmalig der gewachsene Stadtkern und der barocke Hauptplatz im Speziellen. Doch die Aufmerksamkeit gilt vielmehr der Gegenwart und der Zukunft.





## Entfernungen.



# KONTAKT

“  
**Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!**



**immobilien  
bär**



**Christoph Blank BSc.**

**M** +43 699 1015 0515

**E** christoph.blank@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

**[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)**

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.