die zwei.

Zwei Häuser. Ein Zuhause.

Am Gründberghof 22 - 4040 Linz

die
zwei.
Zwei Häuser. Ein Zuhause.

die *zwei.*

Stadtvillen im Grünen. Urban leben am Gründberghof 22.

Stellen Sie sich ein Zuhause vor, das Sie jeden Tag mit Herzenswärme empfängt – ein Ort, der Ihnen große Räume für große Gefühle und kuschelige Ecken für den persönlichen Rückzug bietet und Sie abends sanft zur Ruhe kommen lässt. Genau das ist nun zum Greifen nah.

Die Frische der Natur und die Stille des Waldes direkt vor Ihrer Tür – und dennoch sind die Vorteile der Stadt in nur wenigen Minuten erreichbar. Ihre modernen Stadtvillen am Gründberghof 22 vereinen Wohlfühlatmosphäre und modernen Komfort in perfekter Harmonie.

die
zwei.

die zwei.
Zwei Häuser. Ein Zuhause.

Das neue Doppelhaus mit zwei großzügigen Wohneinheiten bietet nicht nur hochwertigen Wohnkomfort, sondern auch eine außergewöhnliche Lage, die das Beste aus beiden Welten vereint: die Ruhe der Natur und die Nähe zum Stadtzentrum.

Urbaner Wohnkomfort
Auf großzügiger Wohnfläche von jeweils ca. 147 m² erwartet Sie kompromissloser Wohnkomfort. Eine Auswahl hochwertiger Materialien und die zeitgemäße Architektur machen Ihr neues Zuhause zu etwas ganz Besonderem. Zwei hochwertige Wohnebenen mit großzügiger Raumgestaltung und attraktive Freiflächen bieten Ihnen den perfekten Platz für ein Leben in Balance. Genießen Sie Ihre Freizeit im eigenen Garten oder entspannen Sie sich auf dem Sonnenbalkon – ganz nach Ihrem Geschmack.

Moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung
Die Stadtvillen kombinieren Komfort und Stil. Mit Fußbodenheizung, einer Wärmepumpe und hochwertigen Bodenbelägen genießen Sie rundum Wohlfühlatmosphäre. Das geräumige Bad mit bodengleicher Dusche und edlen Sanitäreinrichtungen sorgt für pure Entspannung. Raffstores und Rollläden mit Funksteuerung garantieren Ihnen stets Privatsphäre und Komfort.

Ein lebensfrohes Familienleben benötigt auch Stauraum, den Sie im hauseigenen Keller oder im Carport finden – dort ist auch Platz für Ihre Fahrzeuge.

die zwei.
Zwei Häuser. Ein Zuhause.

Ideal für **Familien** und **Naturliebhaber.**

Die Stadtvillen bieten eine perfekte Umgebung für Familien, die das Leben im Grünen mit den Vorteilen einer urbanen Infrastruktur verbinden möchten. Die Lage ermöglicht es Ihnen, Natur und Urbanität gleichermaßen zu genießen. Mit den guten Verkehrsverbindungen, der Nähe zu Schulen, Kulturangeboten und Freizeiteinrichtungen gehört dieser Standort zu den begehrtesten in Linz.

Am Gründberghof 22 - 4040 Linz

Highlights

- **Moderne, energieeffiziente Bauweise mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung.**
- **Hochwertige Ausstattung:** Edle Parkettböden (Eiche), großformatige Fliesen, bodengleiche Duschen.
- **Großzügige Freiflächen:** Terrasse und Eigengarten mit moderner Gestaltung.
- **Elegantes Design:** Pultdach mit Begrünung, Glasbrüstungen auf Balkonen.
- **Sonnenschutz inklusive:** Raffstores (Wohnräume) und Rollos (Schlafräume) mit Funksteuerung.
- **Praktische Extras:** Carport, zusätzlicher Geräteraum, frostsichere Wasseranschlüsse im Garten.
- **Anschlussmöglichkeiten:** Telefon, Internet, Kabel-TV vorbereitet.
- Massive Bauweise: Ziegel- und Stahlbetonwände sorgen für beste Stabilität und Schallschutz.
- **Gute Lage:** Ruhige Wohngegend mit Nähe zur Natur und gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum.

die
zwei.
Zwei Häuser. Ein Zuhause.
Ein Ruhepol im
Rhythmus der Natur.

die zwei.
Zwei Häuser. Ein Zuhause.

Daten Haus 1

Wohnnutzfläche	**147,45 m²**
Keller	**80,24 m²**
Nebengebäude	**31,13 m²**

Kaufpreis

€ 1.265.344,89

ENERGIEAUSWEIS:
Energiekennzahlen : HWB: 44 kWh/m²
Klasse B
$f_{GEE,SK}$:0,68 Klasse A+

GRUNDBUCH:
Grundbuch KG 45213 Pöstlingberg
EZ 332
GST-Nr. 436

Daten Haus 2

Wohnnutzfläche	**146,15 m²**
Keller	**80,37 m²**
Nebengebäude	**30,37 m²**

Kaufpreis

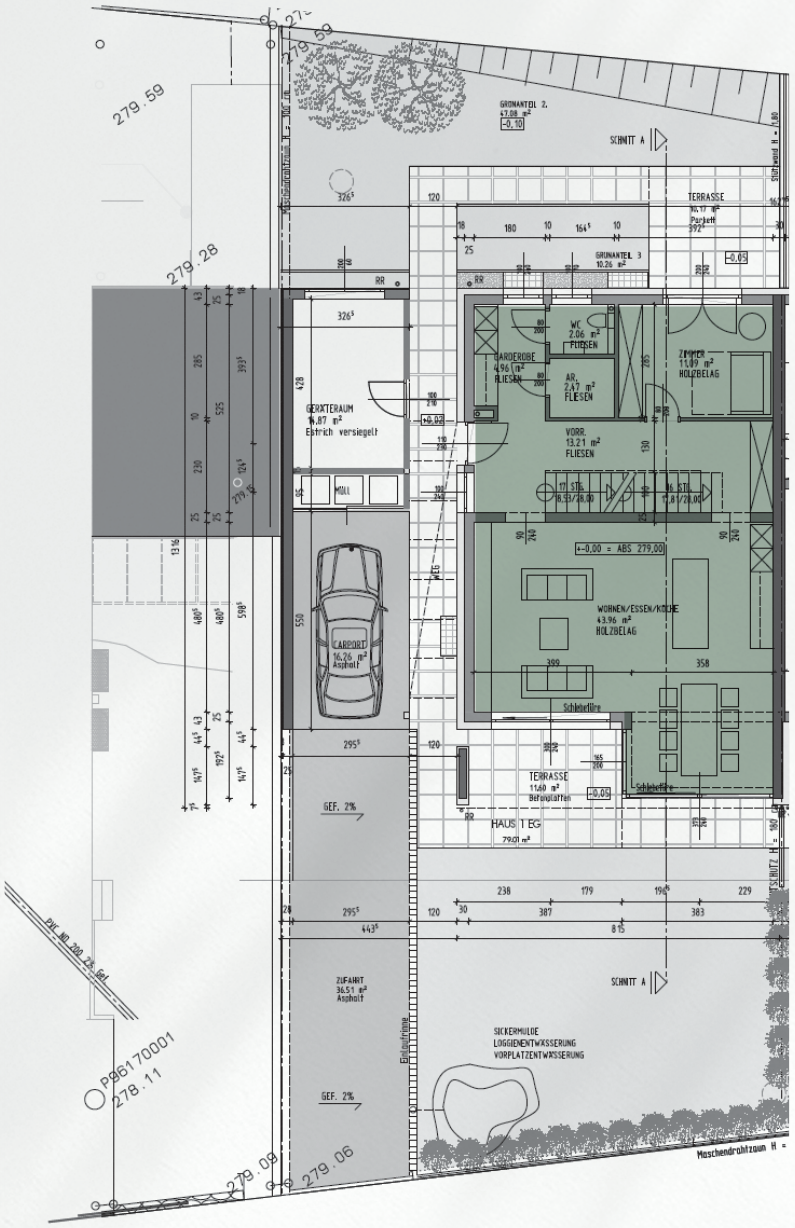
€ 1.237.265,25

Zahlung BTVG Ratenplan B
Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

Plan Haus 1 Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Küche	43,96 m²
Vorraum	13,21 m²
Zimmer	11,09 m²
Garderobe	4,96 m²
WC	2,06 m²
AR	2,47 m²
Gesamt	**77,75 m²**

Terrasse 1:	16,37m²
Terrasse 2:	10,17 m²
Garten:	129,42 m²
Zufahrt + Weg:	61,51 m²
Carport:	16,26 m²

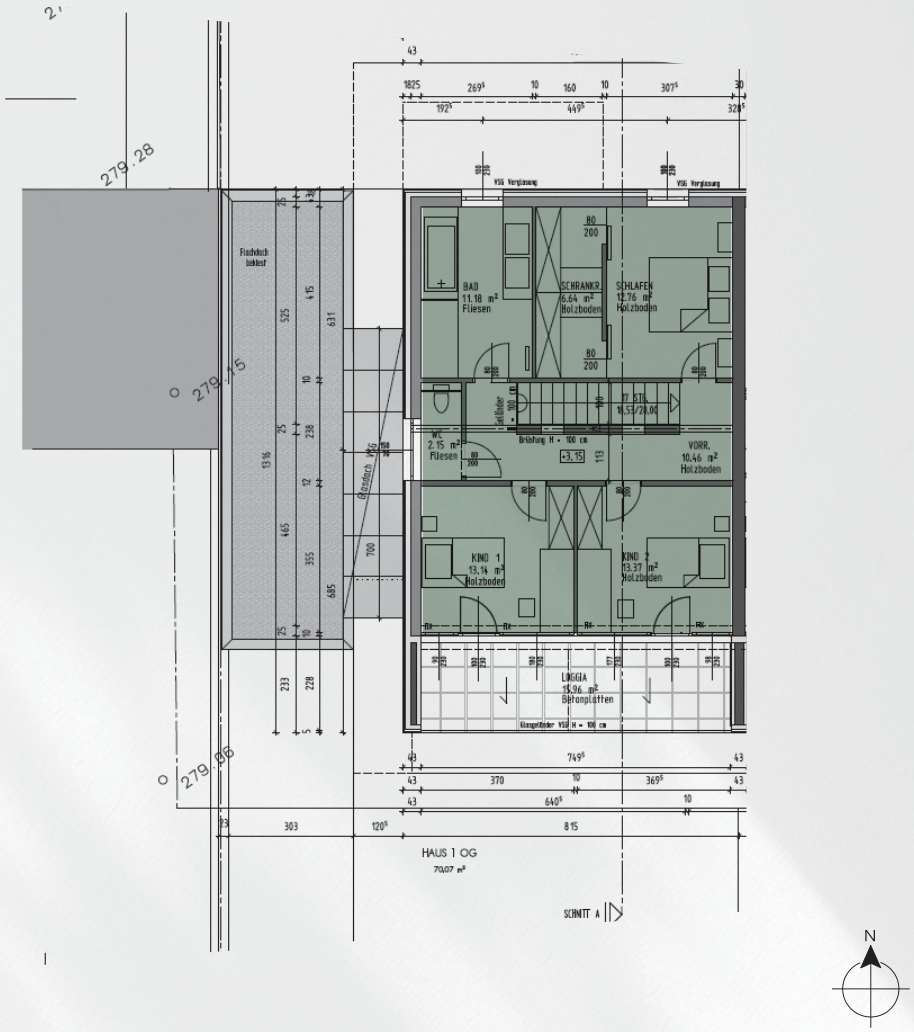


die zwei.
Zwei Häuser. Ein Zuhause.

Plan Haus 1
Obergeschoss

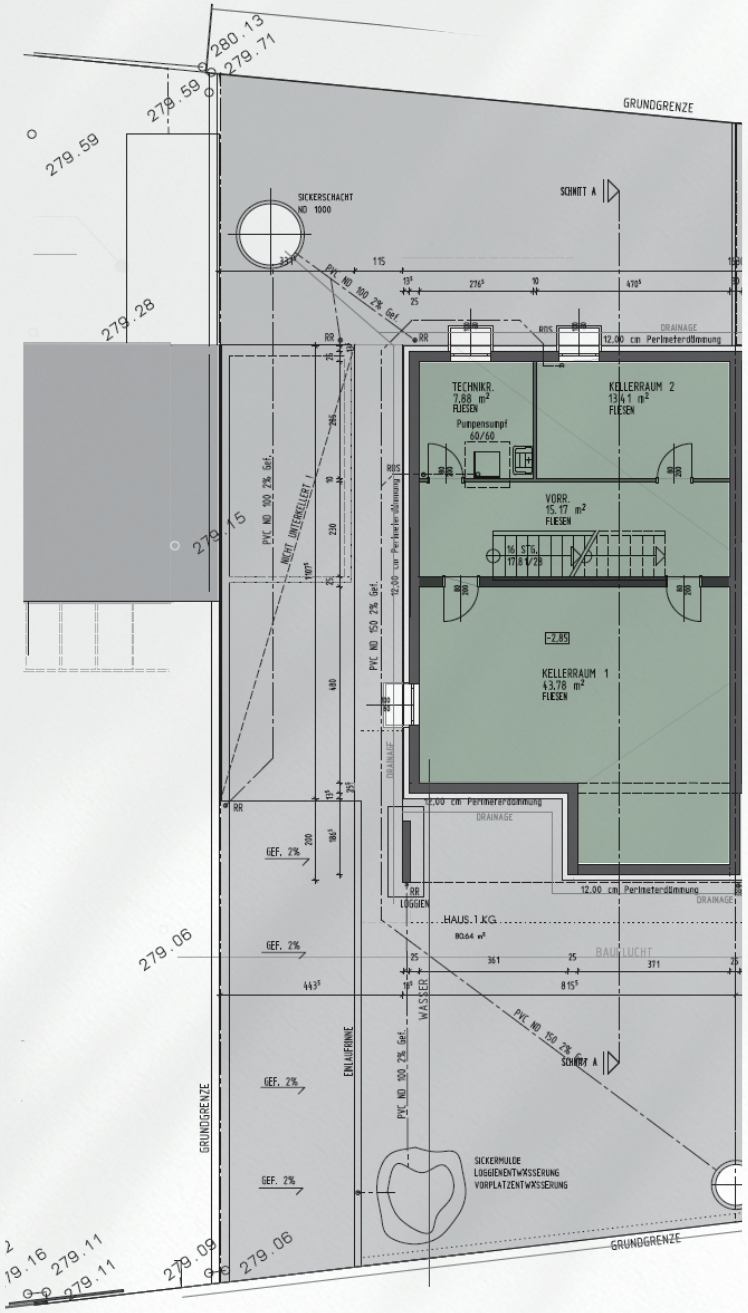
Vorraum	10,46 m²
WC	2,15 m²
Bad	11,18 m²
Schlafen	12,76 m²
Schrankraum	6,64 m²
Kind 1	13,14 m²
Kind 2	13,37 m²
Gesamt	**69,70 m²**

Loggia	15,96 m²



Plan Haus 1
Kellergeschoss

Technikraum	7,88 m²
Kellerraum 1	43,78 m²
Kellerraum 2	13,41 m²
Vorraum	15,17 m²
Gesamt	**80,24 m²**

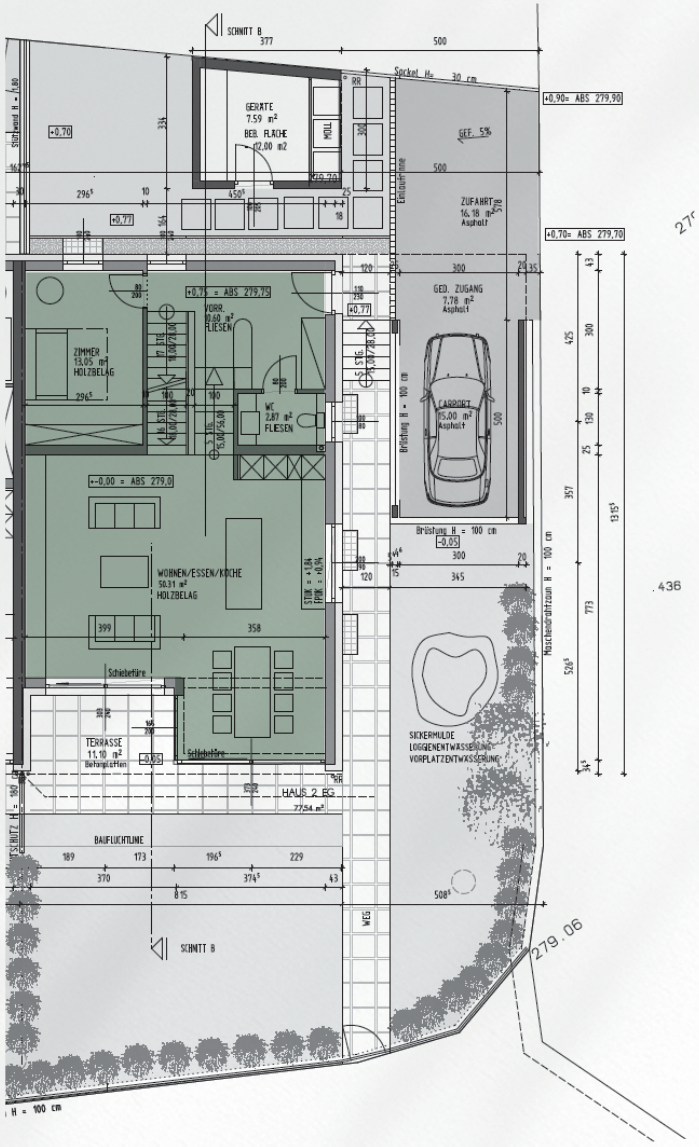


die zwei.
Zwei Häuser. Ein Zuhause.
Ruhe, die bleibt.
Design, das berührt.

Plan Haus 2 Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Küche	50,31 m²
Vorraum	10,60 m²
Zimmer	13,05 m²
WC	2,87 m²
Gesamt	**76,83 m²**

Terrasse	11,10 m²
Geräteraum	7,59 m²
Eigengarten	127,23 m²
Zugang & Weg	28,26 m²
Zufahrt	16,18 m²
Carport	15 m²

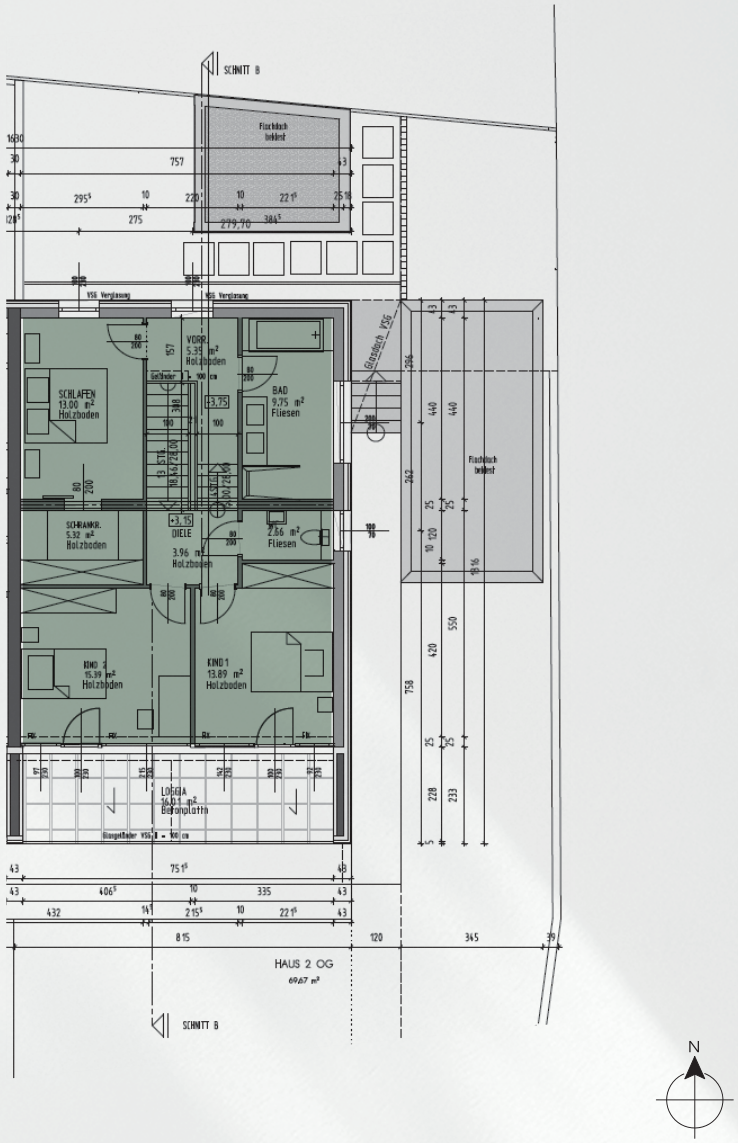


die zwei.
Zwei Häuser. Ein Zuhause.

Plan Haus 2 Obergeschoss

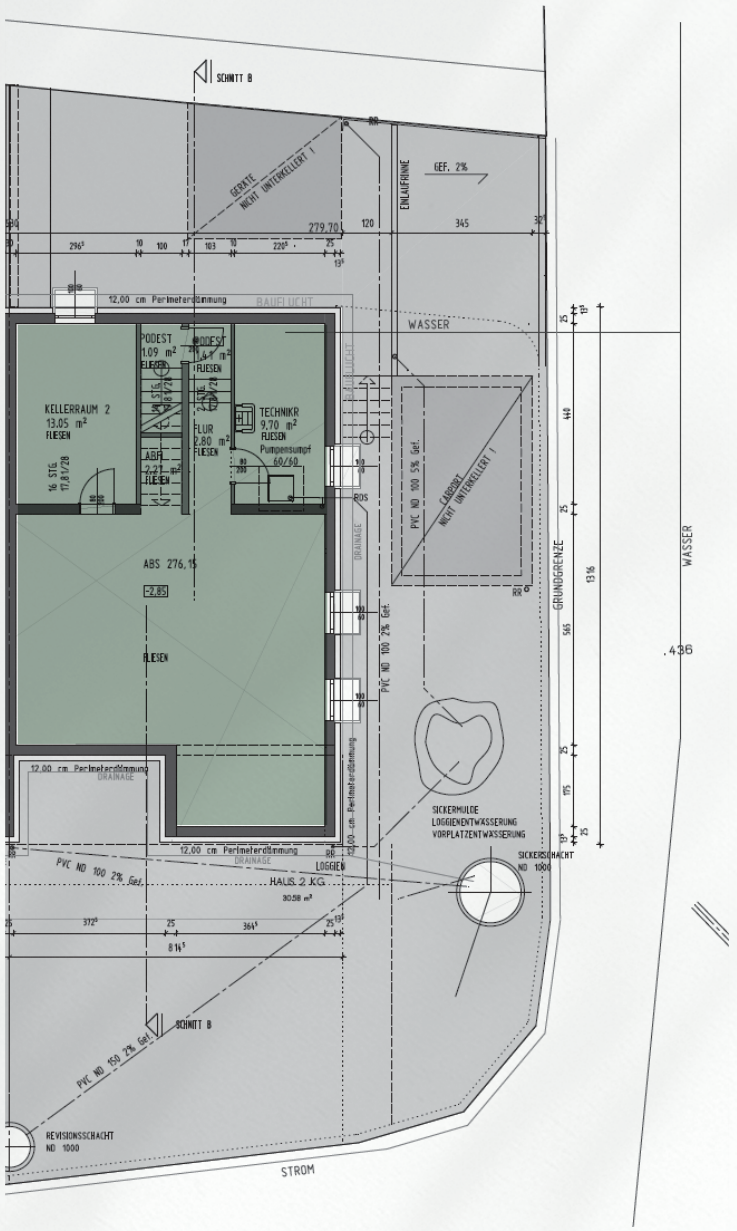
Vorraum	5,35 m²
WC	2,66 m²
Bad	9,75 m²
Schlafen	13,00 m²
Schrankraum	5,32 m²
Kind 1	13,89 m²
Kind 2	15,39 m²
Gesamt	**65,36 m²**

Loggia	16,01 m²



Plan Haus2 Kellergeschoss

Technikraum	9,70 m²
Kellerraum 1	50,05 m²
Kellerraum 2	13,05 m²
Vorraum	2,80 m²
Podest + ABF	4,77m²
Gesamt	**80,37 m²**



die zwei.
Zwei Häuser. Ein Zuhause.

Lageplan

Lage

Nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt:

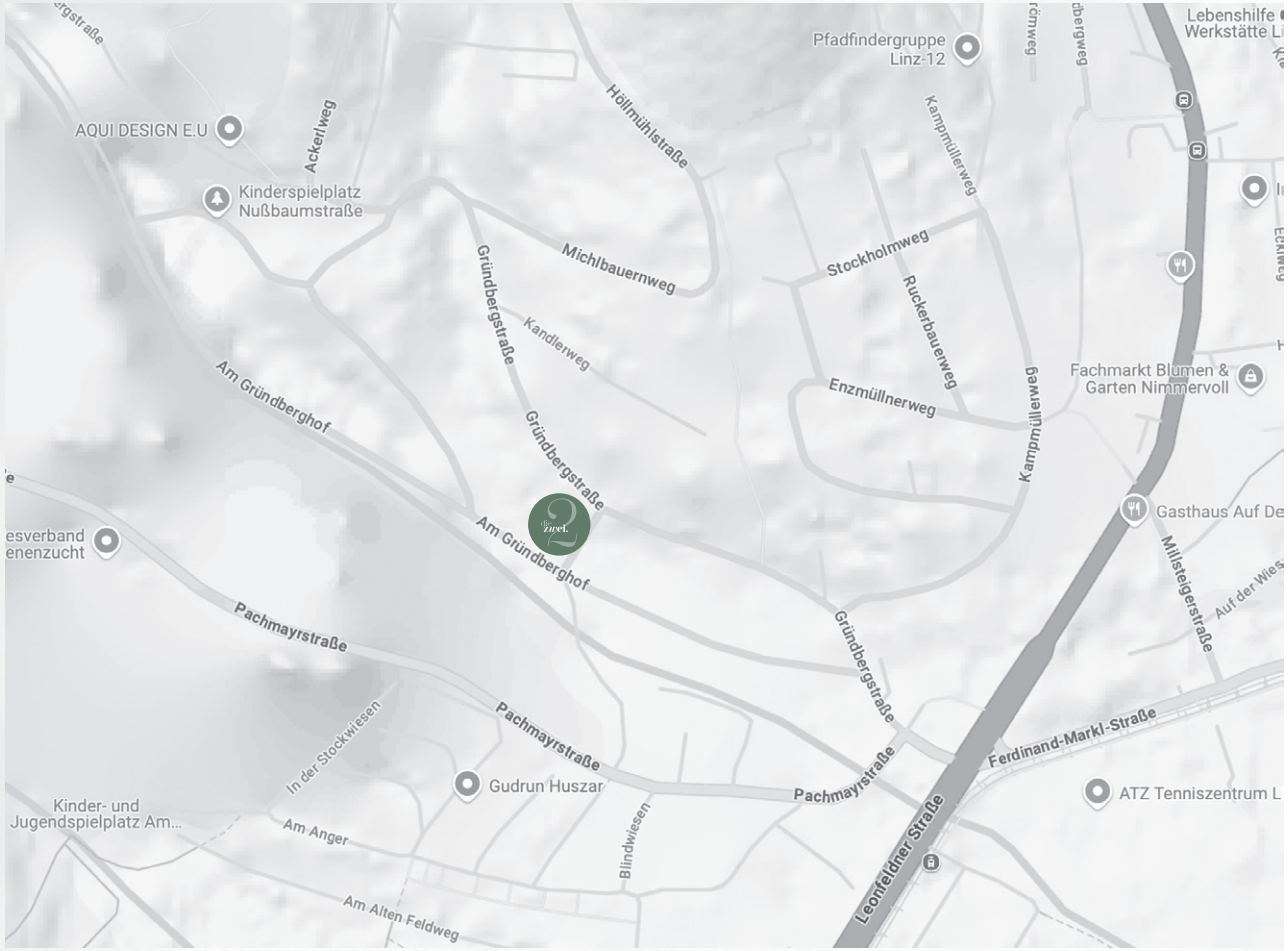
Kindergarten:	2,6 km / 7 min
Bahnhof:	7,5 km / 13 min
Volksschule:	1,5 km / 4 min
Gastronomie:	1,4 km / 4 min

Ganz leicht zu Fuß erreichbar:

Apotheke:	400 m / 4 min
Arzt:	400 m / 4 min
Nahversorger:	400 m / 4 min

Fahrzeit zu den umliegenden Städten:

Wels:	33 min
Ried im Innkreis:	1h
Traun:	23 min
Pasching:	22 min
Ansfelden:	19 min
Eferding:	36 min



die zwei.
Zwei Häuser. Ein Zuhause.

Linz Einwohner*innen 107.743 / 95,98 km²

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.

die zwei.
Zwei Häuser. Ein Zuhause.

die zwei.
Zwei Häuser. Ein Zuhause.
Natur, genießen.
Freundschaft feiern.

KONTAKT

Jetzt gleich **Beratungsgespräch** vereinbaren!

immobilien bär

Michaela Hochreiter MBA

M +43 664 52 35 769
E michaela.hochreiter@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

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

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.