



Endlich genug Platz mit Panoramablick

Werndlstraße 2 - 4225 Luftenberg



Fantastischer Ausblick

Dieses traumhafte Haus liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung (Eckparzelle am Beginn einer Sackgasse) in Luftenberg. Das Einfamilienhaus wurde 1980 errichtet, 1996 fertig gestellt und großzügig umgebaut, renoviert und modernisiert. Zusätzlich wurde das Haus 2006 um einen Wintergarten im OG, Terrasse EG + Pool erweitert.

Es vermittelt mit dem liebevoll angelegten und uneinsehbaren Garten mit Pool tagtäglich ein Stück Urlaubsfeeling. Im Erdgeschoss bietet es zusätzlich noch eine überdachte Terrasse mit großen Außenbereich.

📍 Werndlstraße 2,
4225 Luftenberg

📐 1.135 m² Grundstücksgröße

🏠 ca. 340 m² Gesamtfläche
auf 2 Ebenen

Kaufpreis: € 929.000,-

Sie haben die Wahl.

Die Immobilie ist derzeit in 2 selbstständige Wohneinheiten unterteilt, welche durch das gemeinsame Stiegenhaus verbunden sind.

Jedes Stockwerk verfügt über ein eigenes Bad mit Badewanne bzw. Whirlpool (OG) und separaten WCs. Das Obergeschoss hat zusätzlich einen großen Wintergarten, welcher im Jahr 2006 errichtet wurde.

Hier bietet sich durch die großen Glasfronten ein einzigartiger Blick ins Mühlviertel und auf die Donau. An Wintertagen kann dieser Raum durch den Kachelofen noch zusätzlich gemütlich erwärmt werden.

Das Haus bietet viele Varianten und Gestaltungsmöglichkeiten.

Selbstverständlich könnte man beide Wohneinheiten miteinander kombinieren, als getrennte Einheiten wie ein Generationenhaus nutzen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach vereinen.

Grundstücksgröße: 1.135 m²

Das Haus ist unterkellert. Fläche: 118,26 m²

Das Haus wird mit Gas geheizt. In beiden Etagen gibt es Kachelöfen im Wohnbereich (EG) bzw. Wintergarten (OG). Zusätzlich verfügt das Haus über eine Solaranlage und eine Photovoltaikanlage.

Im Kellergeschoß findet sich der Heiz- und Technikraum, Saunaraum mit Infrarotkabine und gemütliche Bauernstube, Waschküche mit Dusche, Solarium und WC sowie ausreichend Platz für Liebgewonnenes.

Die Grundrisse finden Sie im Anhang.

Energieausweis: HWB 97, Energieklasse C

Küchen mit Elektrogeräten, Badezimmer, Wellness und div. Einbaumöbel bleiben im Haus bestehen.

Gesamtfläche auf 2 Ebenen: ca. 340 m²

Erdgeschoss:

- Diele: 9,73 m²
- Büro/Kinderzimmer: 10,56 m²
- WC: 2,27 m²
- Bad: 5,85 m²
- Küche: 9,27 m²
- Schlafzimmer: 15,93 m²
- Büro/Kinderzimmer: 25,42 m²
- Büro/Kinderzimmer: 26,40 m²
- Wohn-Essbereich: 44,55 m²
- Terrasse: ca. 40 m²

Obergeschoss:

- Wohnzimmer: 32,48 m²
- Essbereich: 12,07 m²
- Büro/Kinderzimmer: 25,42 m²
- Schlafzimmer: 15,93 m²
- Büro/Kinderzimmer: 10,56 m²
- Küche: 9,27
- Bad: 5,85 m²
- WC: 2,27 m²
- Diele: 9,73 m²
- Wintergarten ca. 40 m²



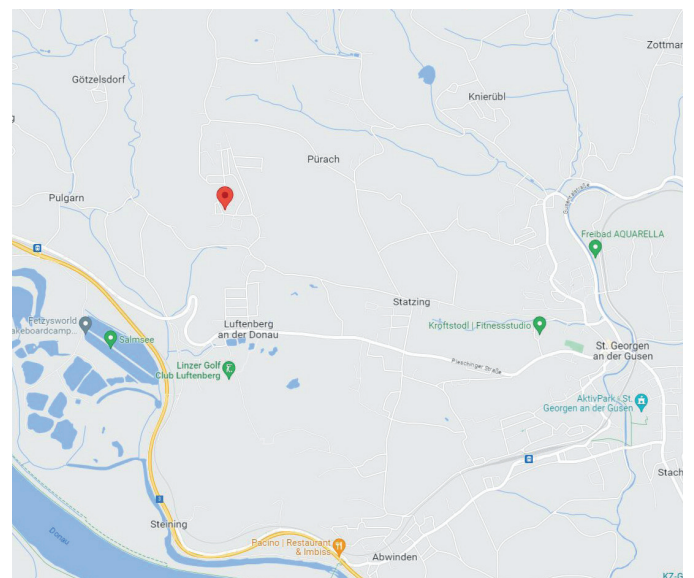
Die Highlights im Überblick

- Fantastischer Ausblick ins Mühlviertel
- Uneinsehbares Grundstück welches viel Ruhe bietet
- Großzügige Wohn-/Essbereiche in beiden Ebenen
- Pool (8x4 Meter mit Salzwasseraufbereitung) + Rasenroboter
- Sauna, Infrarotkabine und Solarium
- Fußbodenheizung (in Teilbereichen)
- Kachelöfen in beiden Wohneinheiten
- Klimaanlage in einem Schlafzimmer (OG)
- Perfekte Verkehrsanbindung nach Linz
- Solaranlage 12m² + Photovoltaik 6 kWp
- Garage mit 2 Abstellplätzen und zusätzlichen Besucherparkplätzen
- Golfplatz in nur wenigen Fahrminuten erreichbar

Die Lage.

Schulen, Kindergarten, Ärzte, Freizeit- sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe. (Statzing & St. Georgen an der Gusen.)

Der Bahnhof Pulgarn ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine ausgezeichnete Anbindung nach Linz (Hauptbahnhof Linz).



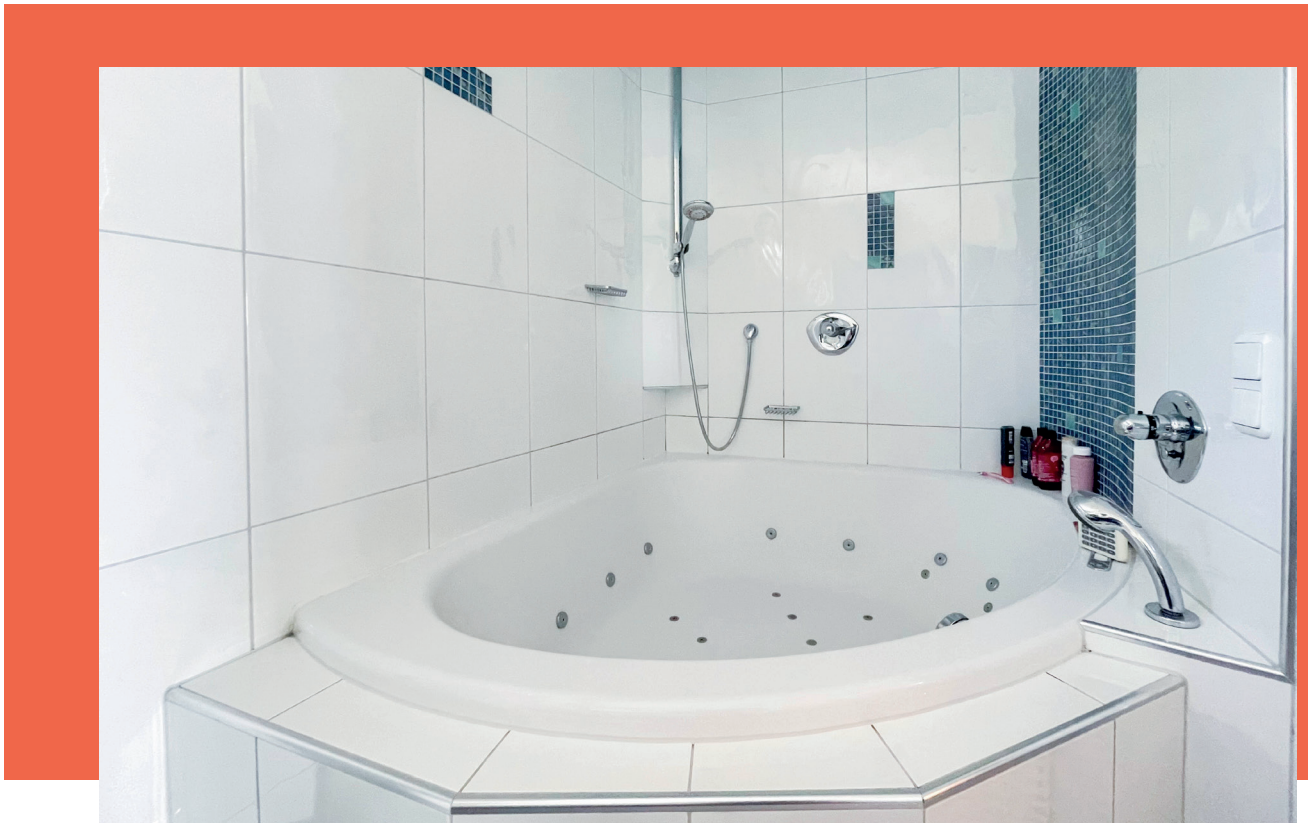


Warten Sie nicht ab und lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen!

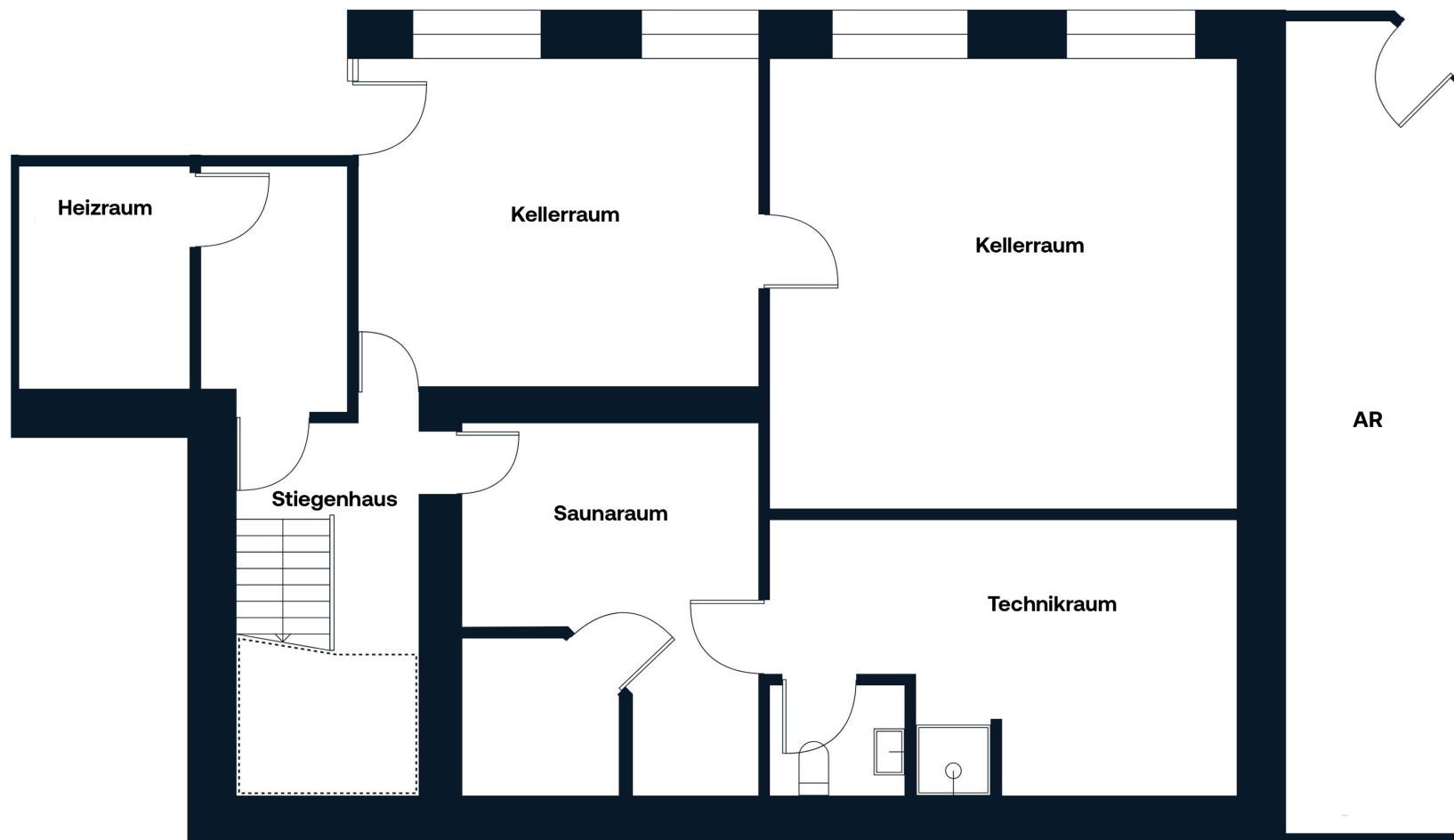




Wohnraum
wahr werden lassen.



Grundriss Keller.



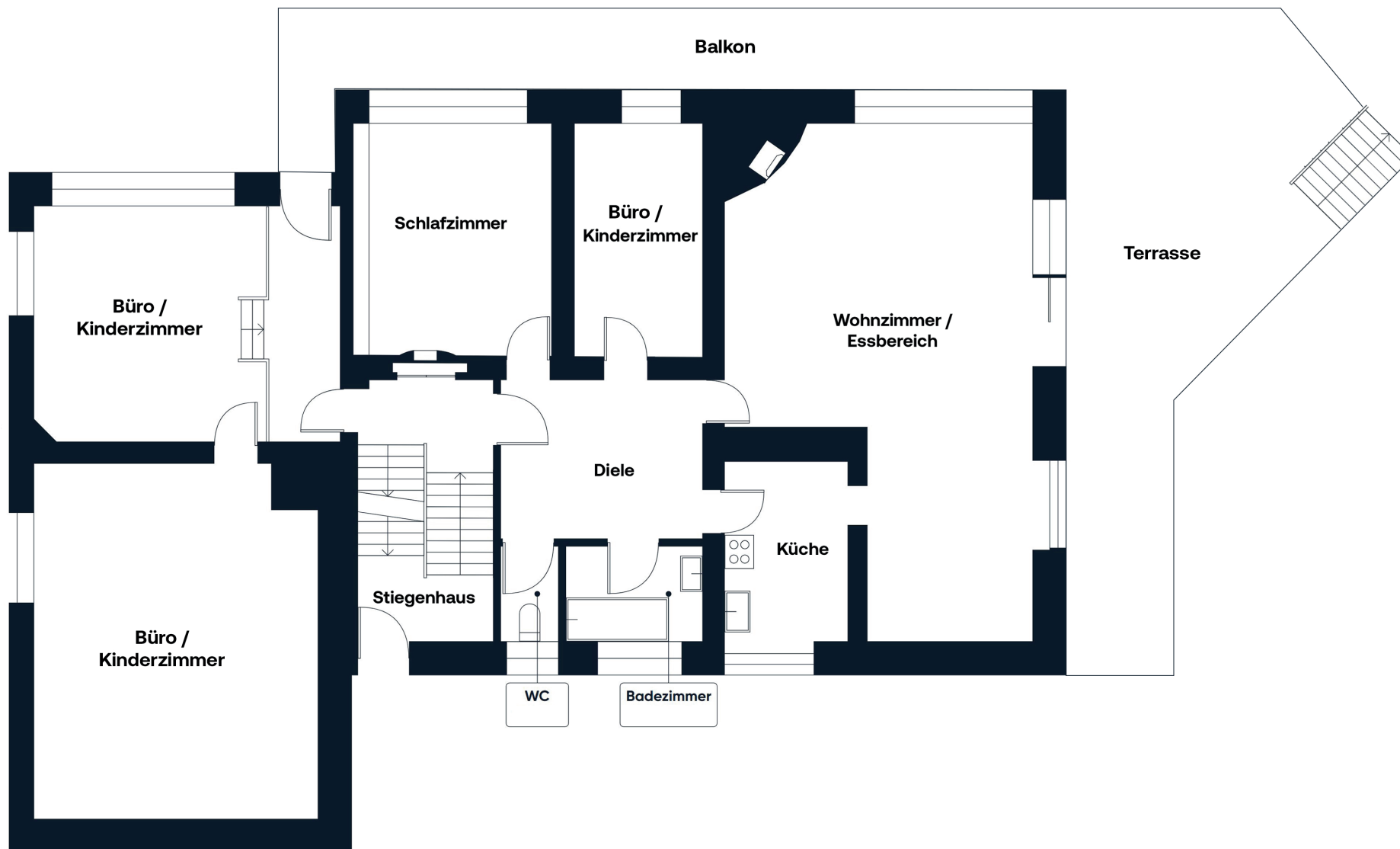
Keller

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Grundriss Erdgeschoß.



Grundriss Obergeschoß.



Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Kauf - Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer, berechnet vom Kaufpreis
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr, berechnet vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungsgebühren, berechnet vom Kaufpreis
- 3,0 % zzgl. 20% Ust. Maklergebühr, berechnet vom Kaufpreis

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für nähere **Informationen, Rückfragen oder zur Vereinbarung** einer unverbindlichen Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot vorstellen zu dürfen.



Ihre Ansprechpartnerin:

Michaela Hochreiter, MBA

Immobilientreuhänderin
Vermietung und Verkauf

0732 272 123

0664 24 68 998

hochreite@zeininger.immobilien

Zeininger Immobilien GmbH
Harrachstraße 4/2/1, 4020 Linz



Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen - wenngleich sie sorgfältig erstellt wurden - nur der unverbindlichen Information und beruhen auf dem Informationsstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Der Eigentümer und der Vermittler ZEININGER IMMOBILIEN GmbH übernehmen gegenüber Dritten keine Verantwortung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Angaben. Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass nur im Abschlussfalle ein Vermittlungshonorar in der Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. für die Verdienstlichkeit des Vermittlers in Rechnung gestellt wird. Dieses Angebot ist freibleibend. Gemäß § 5 Absatz 3 Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass die ZEININGER IMMOBILIEN GmbH als Doppelmakler tätig ist und zwischen dem Vermittler und dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Druckfehler, Änderungen und Irrtümer vorbehalten!