



# Villa Sleeping Beauty



Gutauer Straße 28 – 4230 Pregarten

# Ein idyllisches Paradies für die ganze Familie.

Stellen Sie sich vor, Sie wachen jeden Morgen in einem Zuhause auf, das ein wenig wie ein Märchen erscheint. Idyllisch, verträumt und ganz besonders lebenswert, so wird Sie die Villa Sleeping Beauty in Ihren bezaubernden vier Wänden willkommen heißen. In der malerischen Stadt Pregarten erwartet Sie dieses großzügige Familienparadies, das mit seiner idyllischen Lage und seinem Charme begeistert.



# Ein märchenhaftes Zuhause voller Wärme und Geborgenheit.

Die Villa mit Ihren Wurzeln aus ca.1900 bietet Ihnen alles, was Sie für einen abwechslungsreichen Familienalltag eingebettet in Natur pur benötigen. Vor allem aber ist das Haus mit all seinem Charme wunderbar erhalten. Es ist durch seine 2 getrennten Eingänge und 2 Wohneinheiten so aufgeteilt, dass auch zwei Parteien in der Villa hervorragend wohnen können. So lässt das Anwesen wirklich keine Wünsche offen.



# Plan Haus



Eingang: ca. 2,29 m<sup>2</sup>  
Eingangsbereich: ca. 14,90 m<sup>2</sup>

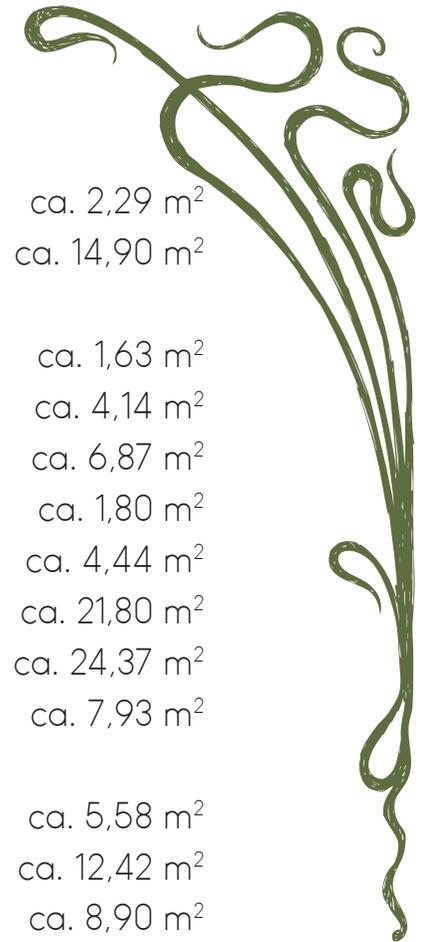
Flur 1: ca. 1,63 m<sup>2</sup>  
Flur 1a: ca. 4,14 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1: ca. 6,87 m<sup>2</sup>  
AR 1: ca. 1,80 m<sup>2</sup>  
Küche 1: ca. 4,44 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer 1: ca. 21,80 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 1: ca. 24,37 m<sup>2</sup>  
Badezimmer & WC 1: ca. 7,93 m<sup>2</sup>

Flur 2: ca. 5,58 m<sup>2</sup>  
Flur 2a: ca. 12,42 m<sup>2</sup>  
Flur 2b: ca. 8,90 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: ca. 13,71 m<sup>2</sup>  
AR 2: ca. 9,82 m<sup>2</sup>  
Küche 2: ca. 16,43 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer 2: ca. 27,22 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 2: ca. 7,11 m<sup>2</sup>

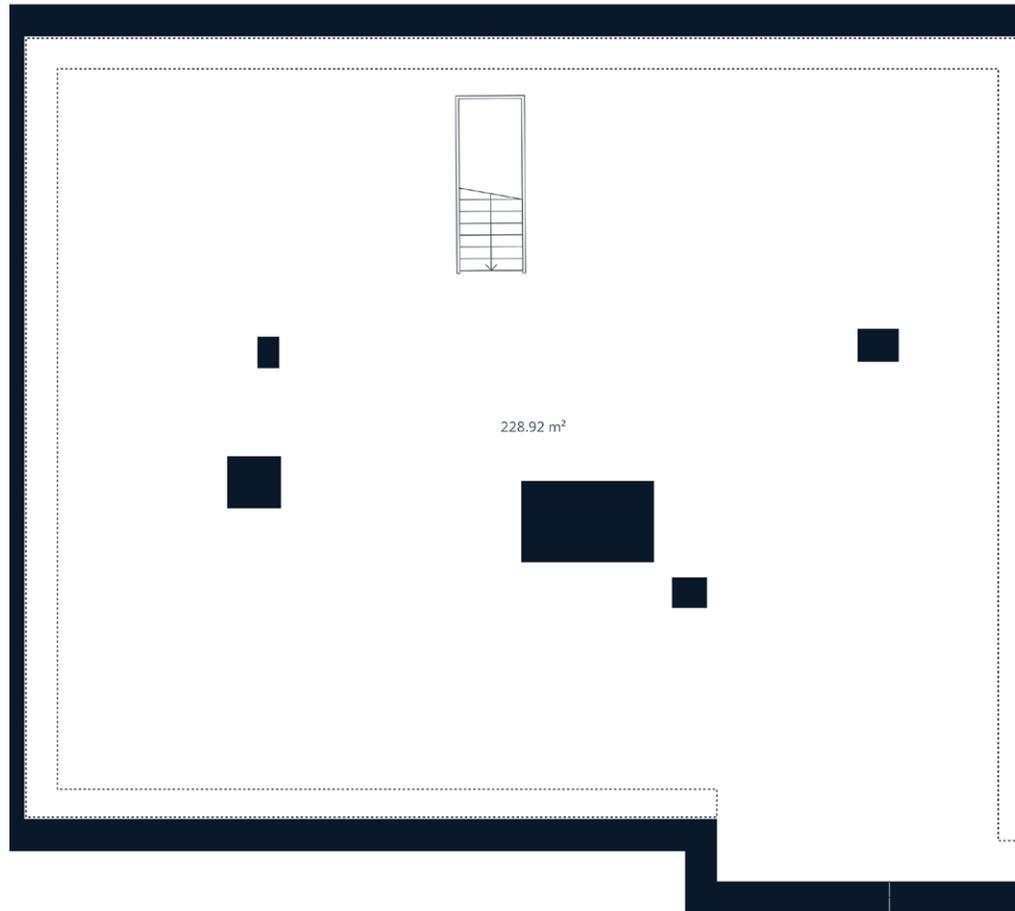
---

**GESAMT:** ca. 220 m<sup>2</sup>

Wintergarten: 15,13 m<sup>2</sup>



# Plan Haus Dachgeschoss



GESAMT: ca. 228,92 m<sup>2</sup>



# Alle Besonderheiten auf einen Blick:

- ② 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1 Etage  
Raum für jedes Familienmitglied, um sich frei zu entfalten.
- ② 8 geräumige Zimmer  
Jedes Zimmer ein Rückzugsort, ein Platz zum Träumen und Wachsen.
- ② 2 Bäder und 2 praktische WC's  
Komfort pur, damit die Morgenroutine harmonisch verläuft.





## Perfekte Lage – Zentrumsnah und doch ruhig:

### Zentrale Lage

Alles, was das Herz begehrt, in unmittelbarer Nähe – Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel.

### Idyllische Umgebung

Ein Ort, an dem Sie die Natur genießen und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens nutzen können.

### Liebe zur Stadtnähe

Hier genießen sie nicht nur die Vorteile des Landlebens, sondern auch die Nähe zur Landeshauptstadt Linz. So erreichen Sie den Stadtplatz in nur 25 Minuten.





Gutauer Straße 28 – 4230 Pregarten



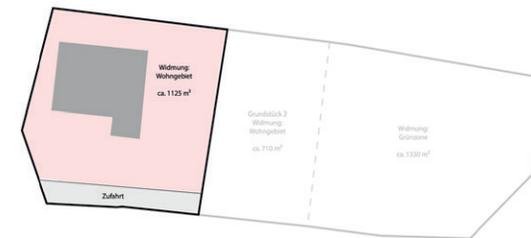
# Preis:

## EUR 296.800

Preis für Haus mit der Grundstücksgröße von 1125 m<sup>2</sup>  
(Aktuell befindet sich das Objekt auf einem Grundstück mit der Gesamtgröße von 3296 m<sup>2</sup>, lt. Ortsplaner wäre eine Teilung des Grundstücks zu befürworten. Die finale Entscheidung ist noch offen.)  
Natürlich könnte das Haus mit dem Gesamtgrundstück erworben werden  
– Preis auf Anfrage)

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.



Teilungsvorschlag (Prüfung in Arbeit)

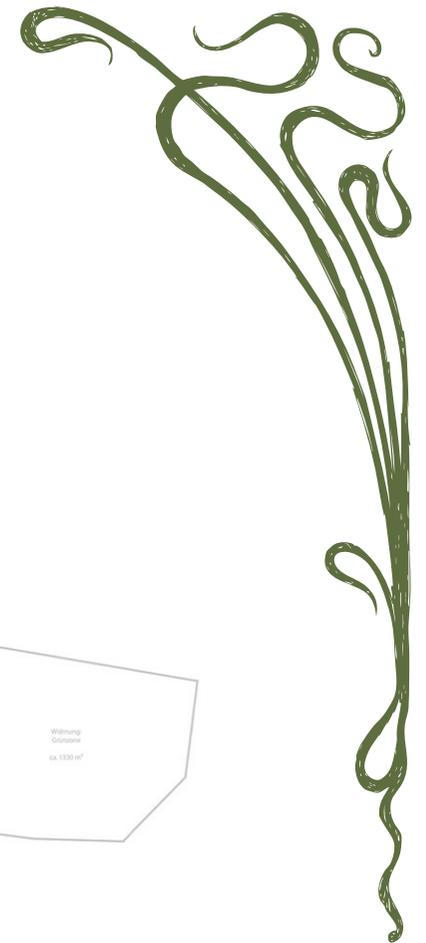
Grundbuch:

GST-Nr.: 475/1  
EZ: 222  
KG-Nr.: Pregarten 41110

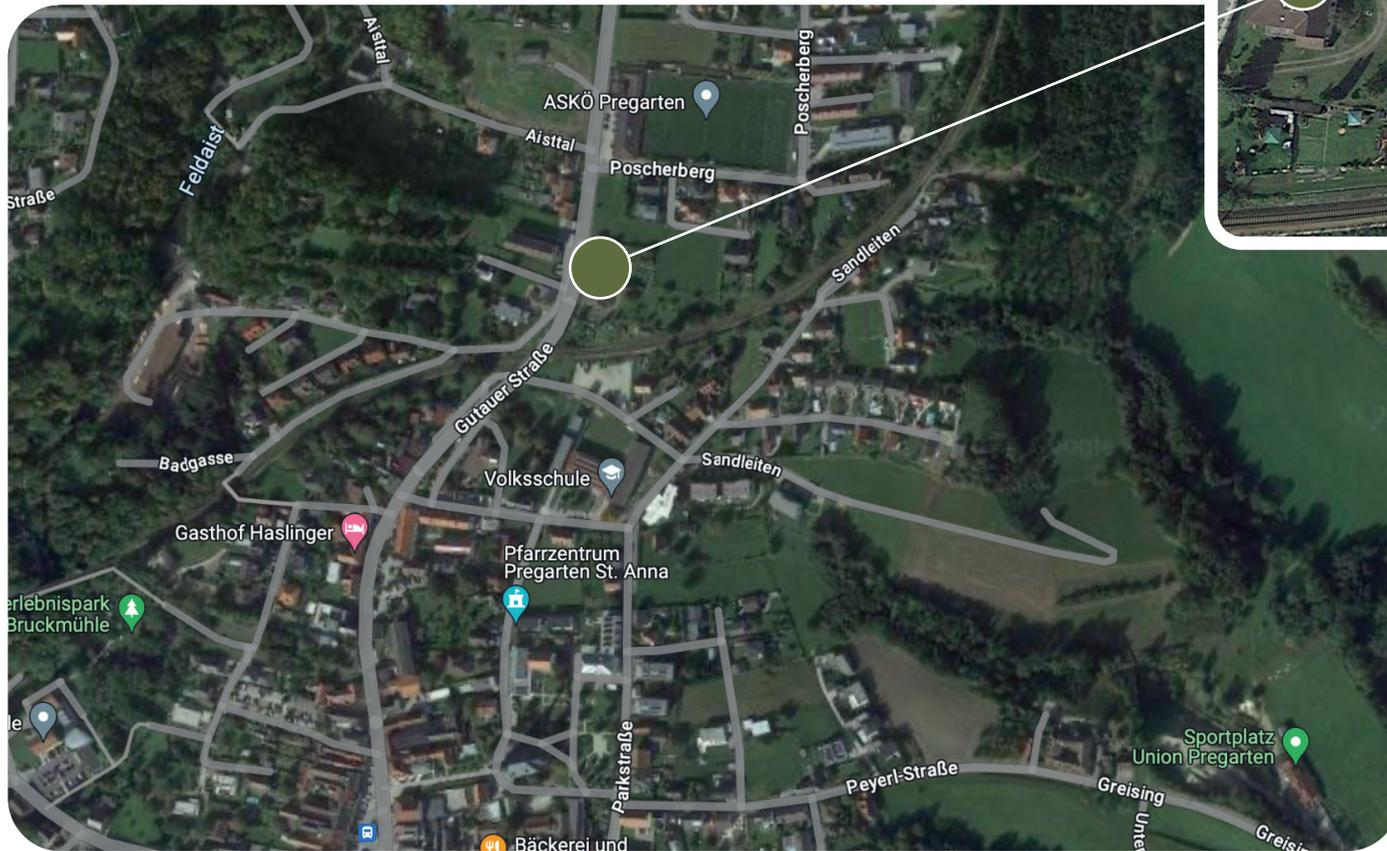
Energieausweis:

HWB<sub>SK</sub> 324,90  
f<sub>GEE</sub> 2,91

Energieklasse G  
Energieklasse E



# Lage



# Entfernungen

Mittelschule 1,3 km ..... 

Volksschule 400 m ..... 

Kindergarten 300 m ..... 

Stadtplatz 500 m (Bank, Cafe, Geschäfte) ..... 

Apotheke 550 m ..... 

25 min nach Linz Hauptplatz ..... 

20 min zur JKU Linz ..... 



# Pregarten - Der perfekte Wohnort mit idealer Anbindung an Linz

Einwohner: 5.570 | Fläche: 27,80 km<sup>2</sup>

Pregarten ist eine charmante und lebendige Stadt, die sich ideal für Familien, Berufstätige und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen, eignet. Mit ihrer Nähe zu Linz und dem Technologiepark Hagenberg bietet Pregarten eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischen Annehmlichkeiten.

## Hervorragende Lage und Anbindung

- ☉ Nähe zu Linz: In nur 25 Minuten erreichen Sie den Hauptplatz von Linz, einer der größten Städte Österreichs. Genießen Sie die vielfältigen kulturellen, gastronomischen und Einkaufsangebote, die Linz zu bieten hat.
- ☉ Technologiepark Hagenberg: Der Technologiepark Hagenberg ist nur einen Katzensprung entfernt. Diese renommierte Innovations- und Forschungsstätte bietet erstklassige Möglichkeiten für Fachkräfte und Unternehmer.
- ☉ Schnelle Anbindung zur JKU Linz: In nur 20 Minuten erreichen Sie die Johannes Kepler Universität Linz, eine der führenden Universitäten des Landes. Perfekt für Studierende und akademisches Personal.

## Lebensqualität in Pregarten

- Pregarten selbst bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die das Leben hier besonders angenehm machen. Von ausgezeichneten Schulen und Kindergärten bis hin zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – in Pregarten findet jeder seinen Platz.
- ☉ Bildung: Hochwertige Bildungseinrichtungen sorgen dafür, dass Ihre Kinder bestens betreut und gefördert werden.
  - ☉ Freizeit und Natur: Umgeben von wunderschöner Natur lädt Pregarten zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Ob Wandern, Radfahren oder ein entspannter Spaziergang – hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen.
  - ☉ Gemeinschaft: Ein starkes Gemeinschaftsgefühl und zahlreiche Veranstaltungen sorgen dafür, dass Sie sich schnell zuhause fühlen.

Pregarten bietet die perfekte Balance zwischen Ruhe und Aktivität, Natur und Stadtleben, Tradition und Innovation. Erleben Sie die Vorzüge eines Wohnorts, der Ihnen und Ihrer Familie alles bietet, was Sie brauchen, um glücklich und zufrieden zu leben.



# KONTAKT



“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär

Stefan Artmayr

M +43 664 92 53 493

E stefan.artmayr@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.