

GRÜND
BERG
HOF
LINZ

WESTGEBÄUDE | TOP 17

Die Natur bei mir.

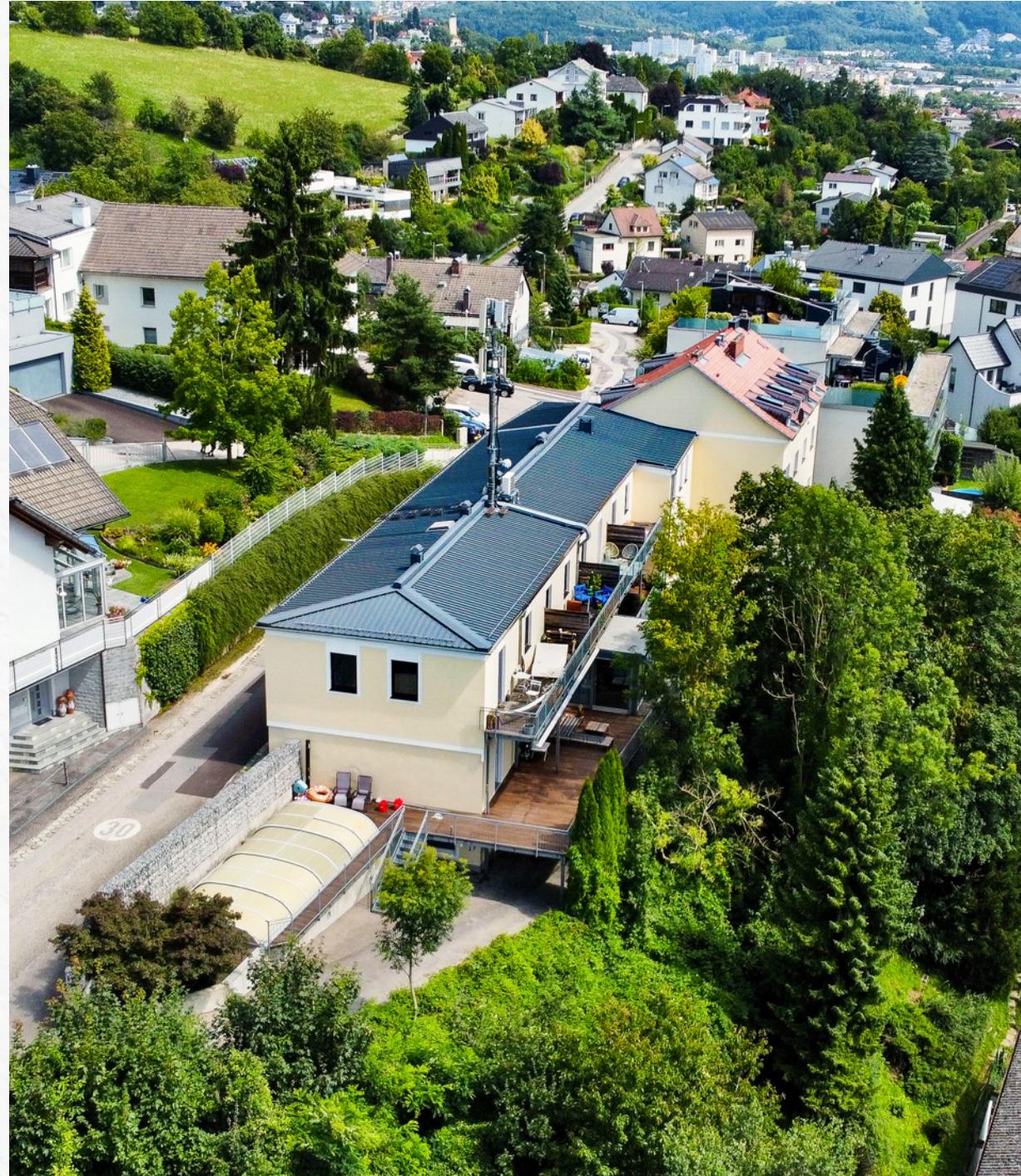
Gründbergstraße 65a - 4040 Linz



GRÜND
BERG
HOF
LINZ

Am Puls der Stadt, im Herz der Natur

Am nördlichen Stadtrand von Linz, wo die Natur dich umarmt und die Stadt zum Greifen nahe ist, liegt der Gründberghof – ein Ort, der das Beste aus urbaner und gleichzeitig naturnaher Wohnkultur vereint. Einst als „Gasthof Gründberghof“ bekannt und ein beliebter Ausgangspunkt für Wanderungen und Mountainbike-Touren, hat sich dieser besondere Ort seit 2002 in eine Wohnanlage mit 17 Wohnungen verwandelt, die 2025 aufgefrischt und teilweise um Balkone erweitert wurde.



GRÜND
BERG
HOF
LINZ

Wo Ruhe und Naturkulisse die Stadt berühren

...dort finden Sie Ihr neues Zuhause. Hier wohnt man nicht einfach nur – hier fühlt man sich angekommen. Stellen Sie sich vor, Sie öffnen am Morgen das Fenster und atmen die frische Waldluft ein, während das Linzer Stadtleben nur einen Katzensprung entfernt ist. Am Gründberghof bedeutet Wohnen, begehrte Lage und das Beste aus zwei Welten zu erleben.

Wohnung Top 17

Die Wohnung Top 17 im **Obergeschoss** des **Westgebäudes** fasst **53,51 m²** und ist mit Küche, Bad und WC ausgestattet. Ein Highlight ist der zugehörige **Balkon**. Ein praktischer Kellerbereich und vorhandene Parkplätze sorgen für zusätzlichen Stauraum und Komfort.



Ein Platz zum Aufatmen

DIE NATUR BEI MIR.

Highlights

- Wohnung mit Balkon
- Grünblick am Waldrand
- Gemütliche und sanierte Räume
- Inklusive Küche
- Praktische Raumauflteilung
- Ruhige Lage bei gleichzeitiger Stadtnähe





Daten

Wohnfläche: 53,51 m²

Balkon: 16,53 m²

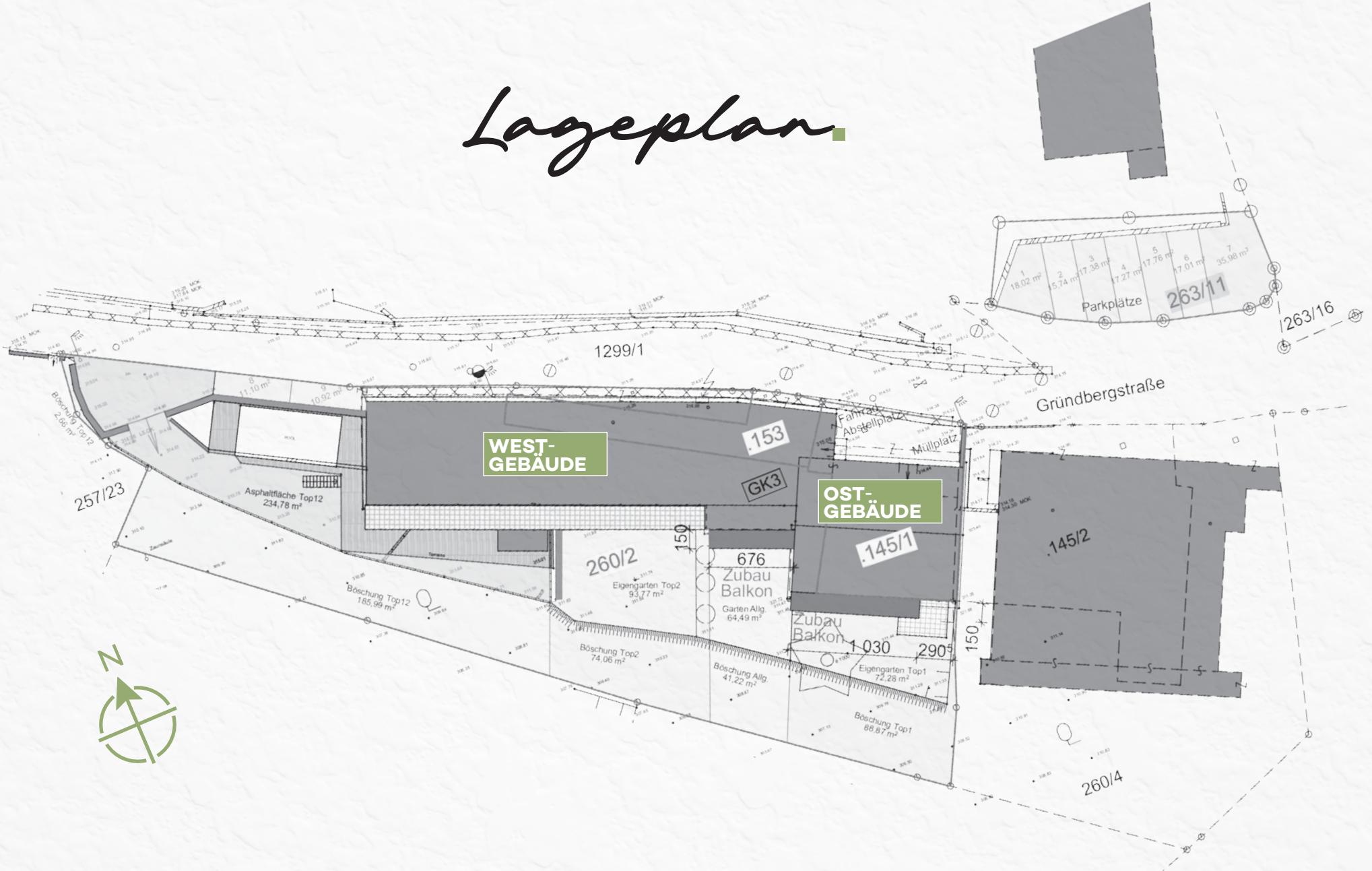
Zimmer: 3

Stockwerk:
Obergeschoss

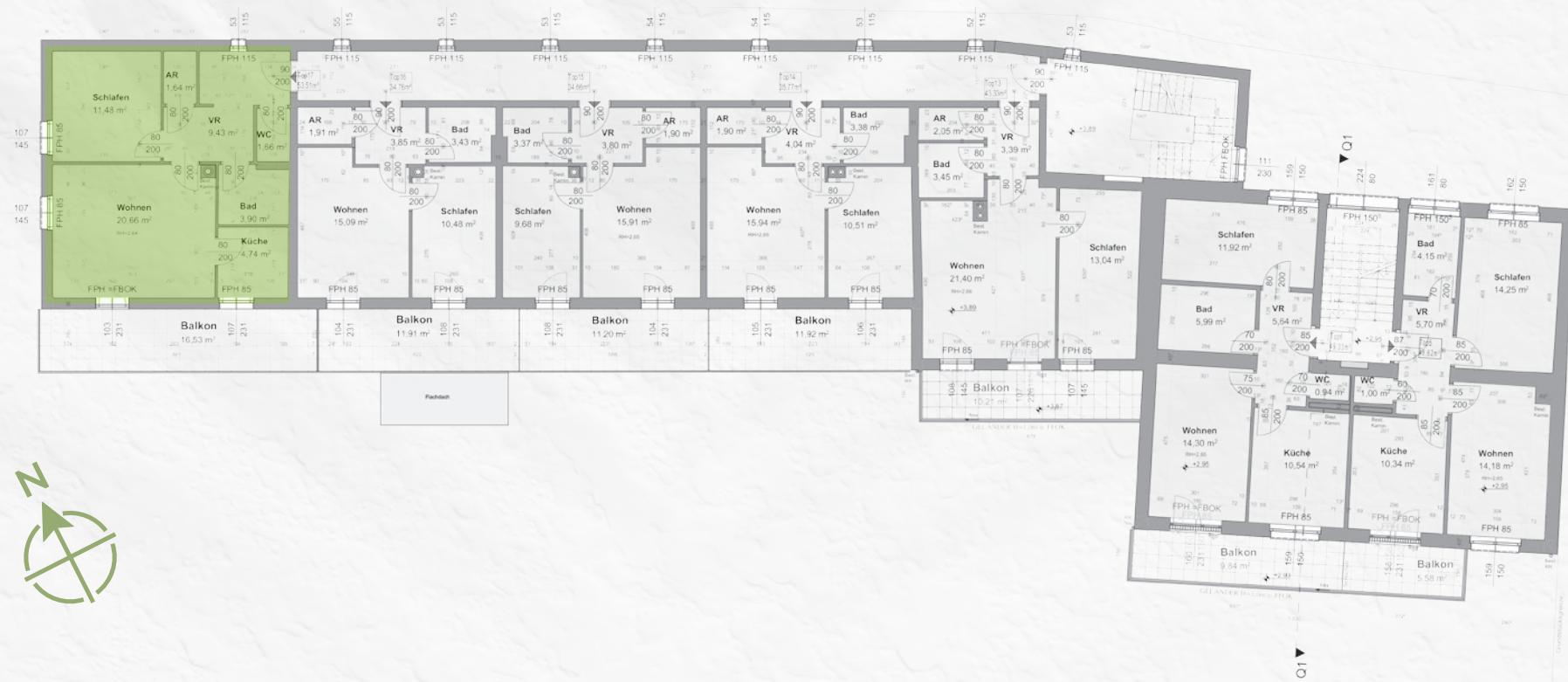
Wohneinheit: Top 17

Heizung: Gas

Lageplan



OBERGESCHOSS.



WESTGEBÄUDE

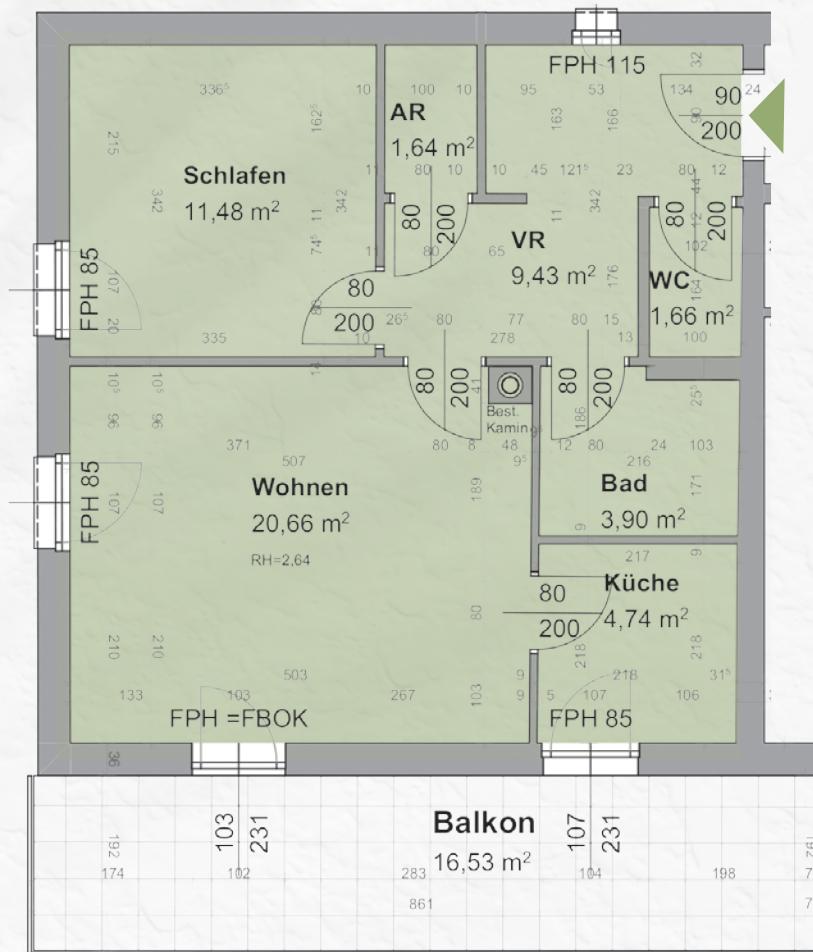
OG – TOP 17

GRÜND
BERG
HOF
LINZ

Vorraum	9,43 m ²
Abstellraum	1,64 m ²
Wohnen	20,66 m ²
WC	1,66 m ²
Bad	3,90 m ²
Küche	4,74 m ²
Schlafen	11,48 m ²
Gesamt	53,51 m²
Balkon	16,53 m ²
Keller	2,23 m ²



Lageplan









Kaufpreis

Gesamt:

EUR 249.000,-

Energieausweis

HWB_{SK} 48 kWh/m²
f_{GEE} 0,89

Energieklasse B
Energieklasse B

Provisionhinweis

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. Sämtliche Preise verstehen sich als Fixpreise inkl. der Grund- und Aufschließungskosten. Die Verkehrsflächenherstellung sowie sämtliche Anschlüsse an Kanal, Ortswasser, Fernwärme/ Nahwärme und Stromnetz sind im Preis enthalten. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten!



Linz

EinwohnerInnen 213.010 – Fläche: 95,99 km²

Wunderschön an der Donau liegend, beeindruckt Linz mit seiner bestens erhaltenen Altstadt und präsentiert sich als lebendige 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 Spaltenunternehmen. 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.

Linz verbindet seine sagenhaft grüne Umgebung mit einer reichen, weit zurückreichenden Geschichte und zugleich mit einer spürbaren Lebensfreude im Hier und Jetzt. Die Stadt blickt auf eine lange und ereignisreiche Vergangenheit zurück, architektonisch einzigartig sind der gewachsene Stadtteil und der barocke Hauptplatz. Doch ihre Aufmerksamkeit richtet Linz vor allem auf die Gegenwart und die Zukunft.



Erreichst du gut mit dem Auto



Kindergarten	1,4 km – 4 min
Bahnhof	3,6 km – 9 min
Friseur	950 m – 3 min
Supermarkt	950 m – 3 min
Restaurant	1 km – 3 min
Fitnessstudio	1,6 km – 4 min
Bäckerei	900 m – 3 min

KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



Christoph Blank BSc.

M +43 699 10 15 05 15
E christoph.blank@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 maßstabsgerecht. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.