

EXKLUSIVES ANWESEN AM PÖSTLINGBERG

Raiffeisen
Immobilien 


„Zeitlose Architektur trifft auf moderne Eleganz“



IHRE ANSPRECHPARTNERIN



Yvonne Nöster
Leitung Immobilien

 +43 676 814 232 654

 noester@rbgr.at

www.rb-gramastetten.at

Für unsere Tätigkeit verrechnen wir bei Kaufvertragsabschluss die Vermittlungs-provision in der Höhe von 3 Prozent des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
Es gelten die beiliegenden Geschäfts-bedingungen.

Beilagen: Lagedarstellung, Beschreibung, Pläne, Fotos, Nebenkosten, Geschäfts-bedingungen, Datenschutzinformationen und Widerrufsformular.

Allgemeine Informationen

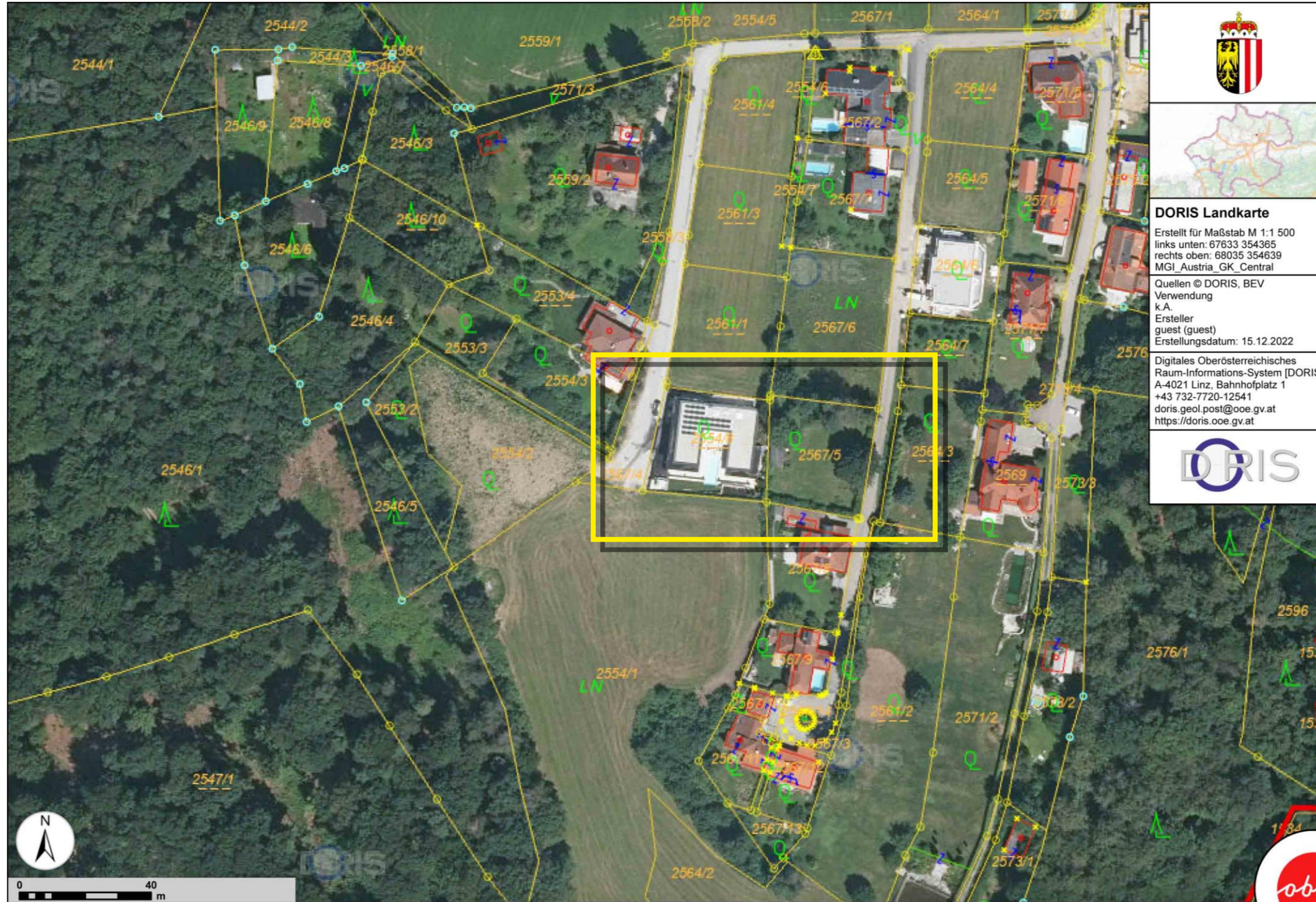
Adresse	Hemmelmayrweg 20, 4201 Gramastetten
Lage	erstklassige Villenwohnlage – sehr privat
Grundstück	1.100 m ² Grundstück 2554/8
Form	rechteckig, leichter Südhang
Widmung	Wohngebiet „W“
Gebäude	modernes und neuwertiges Wohnobjekt
Wohnfläche	ca. 450 m ²
Nebenräume	ca. 170 m ²
Baujahr	2020
Übergabe	Winter 2024 mit allen eingebauten Möbeln und Küchen
HWB	HWB 36 Wh/m ² /a
Ausstattung	modern, zeitgemäß und höchste Qualität
Kaufpreis	3.000.000, -

LAGE



Erstklassige Wohnlage am Ende einer Sackgasse, ruhig, ganztägig Sonne, Alpen-Panoramablick, Bushaltestelle an der Nöbauerstraße fußläufig erreichbar, Nahversorgung Spar, Ärztezentrum und Apotheke

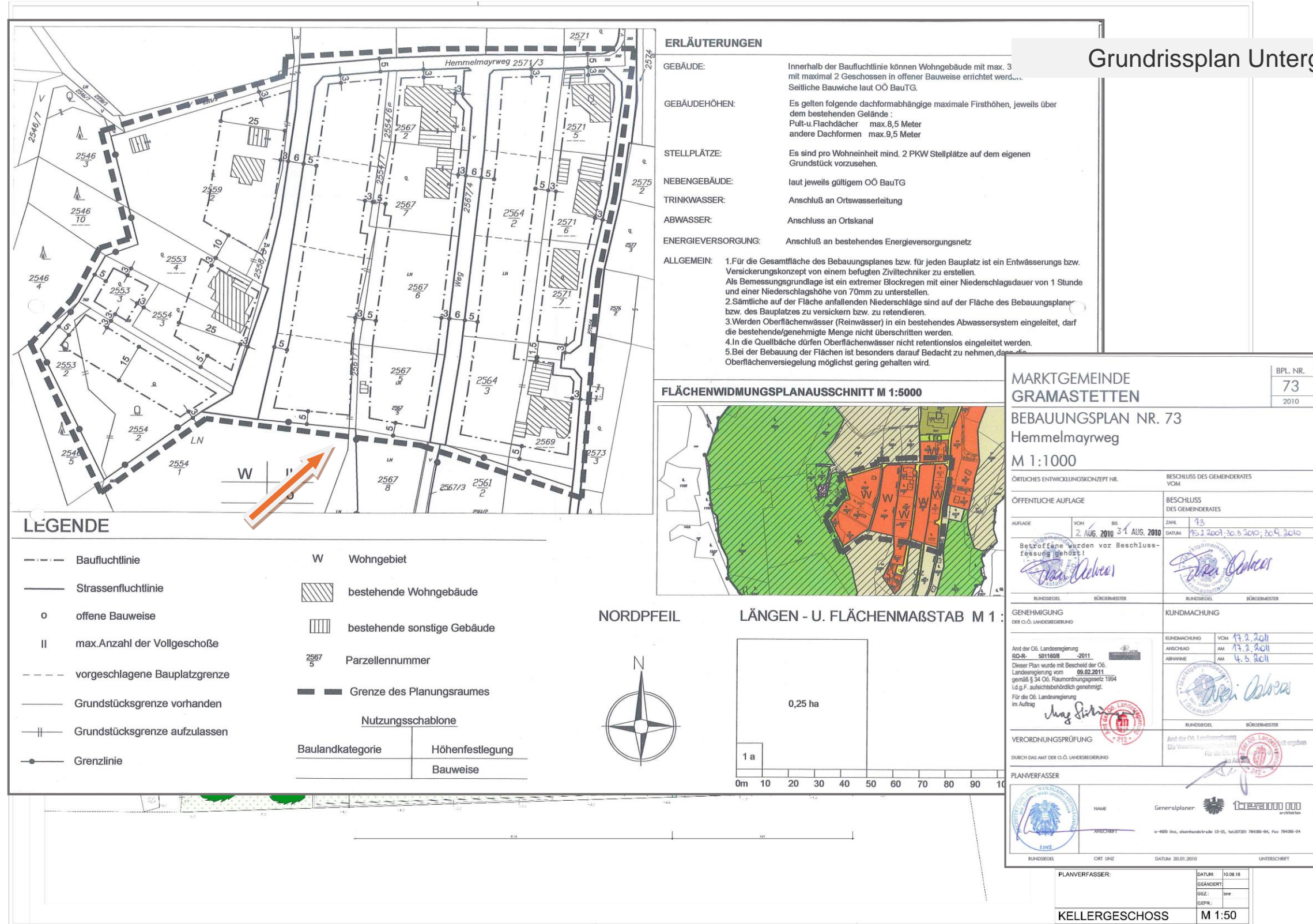
LAGEPLAN



DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 500
 links unten: 67633 354365
 rechts oben: 68035 354639
 MGI_Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 15.12.2022
 Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



BEBAUUNGSPLAN

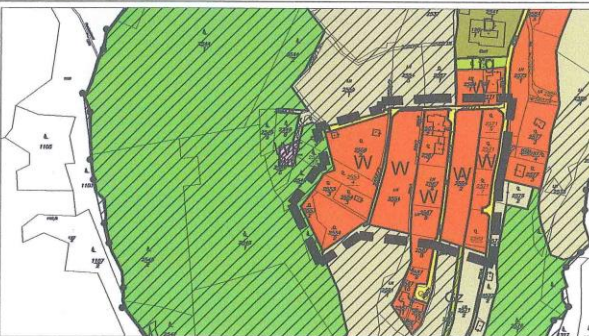


ERLÄUTERUNGEN

- GEBÄUDE:** Innerhalb der Baufluchtlinie können Wohngebäude mit max. 3 mit maximal 2 Geschossen in offener Bauweise errichtet werden... Seitliche Bauweise laut OÖ BauTG.
- GEBÄUDEHÖHEN:** Es gelten folgende dachformabhängige maximale Firsthöhen, jeweils über dem bestehenden Gelände:
 Pult- u. Flachdächer max. 8,5 Meter
 andere Dachformen max. 9,5 Meter
- STELLPLÄTZE:** Es sind pro Wohneinheit mind. 2 PKW Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.
- NEBENGEBÄUDE:** laut jeweils gültigem OÖ BauTG
- TRINKWASSER:** Anschluß an Ortswasserleitung
- ABWASSER:** Anschluß an Ortskanal
- ENERGIEVERSORGUNG:** Anschluß an bestehendes Energieversorgungsnetz
- ALLGEMEIN:**
1. Für die Gesamtfläche des Bebauungsplanes bzw. für jeden Bauplatz ist ein Entwässerungs bzw. Versickerungskonzept von einem befugten Ziviltechniker zu erstellen. Als Bemessungsgrundlage ist ein extremer Blockregen mit einer Niederschlagsdauer von 1 Stunde und einer Niederschlagshöhe von 70mm zu unterstellen.
 2. Sämtliche auf der Fläche anfallenden Niederschläge sind auf der Fläche des Bebauungsplanes bzw. des Bauplatzes zu versickern bzw. zu retendieren.
 3. Werden Oberflächenwässer (Reinwässer) in ein bestehendes Abwassersystem eingeleitet, darf die bestehende/genehmigte Menge nicht überschritten werden.
 4. In die Quellbäche dürfen Oberflächenwässer nicht retentionslos eingeleitet werden.
 5. Bei der Bebauung der Flächen ist besonders darauf Bedacht zu nehmen, dass die Oberflächenversiegelung möglichst gering gehalten wird.

Grundrissplan Untergeschoss

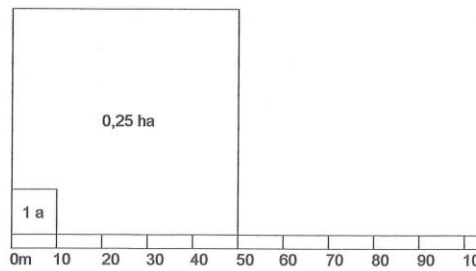
FLÄCHENWIDMUNGSPLANAUSCHNITT M 1:5000



NORDPFEIL



LÄNGEN - U. FLÄCHENMAßSTAB M 1:1000



LEGENDE

- Baufluchtlinie
 - Strassenfluchtlinie
 - o offene Bauweise
 - || max. Anzahl der Vollgeschoße
 - vorgeschlagene Bauplatzgrenze
 - Grundstücksgrenze vorhanden
 - || Grundstücksgrenze aufzulassen
 - Grenzlinie
 - W Wohngebiet
 - ▨ bestehende Wohngebäude
 - ▩ bestehende sonstige Gebäude
 - 2567/5 Parzellennummer
 - Grenze des Planungsraumes
- | Nutzungsschablone | |
|-------------------|-----------------|
| Baulandkategorie | Höhenfestlegung |
| | Bauweise |

MARKTGEMEINDE GRAMASTETTEN		BPL. NR.
BEBAUUNGSPLAN NR. 73		73
Hemmelmayweg		2010
M 1:1000		
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR.	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM	
ÖFFENTLICHE AUFLAGE	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VOM	BISS
	2. AUG. 2010	31. AUG. 2010
	ZHRL	43
	DATUM	15.1.2007; 20.3.2010; 20.4.2010
Betroffene wurden vor Beschlussfassung informiert		
<i>Walter Oberbauer</i>	<i>Walter Oberbauer</i>	
RUNDSEGEL	BÜRGERMEISTER	RUNDSEGEL BÜRGERMEISTER
GENEHMIGUNG DER O.Ö. LANDESRREGIERUNG	KUNDMACHUNG	
Am 10.08.2011	KUNDMACHUNG	VOM 17.2.2011
RO-NR. 5011608 -2011	ANSCHLAG	AM 17.2.2011
Dieser Plan wurde mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 09.02.2011 gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. aufsichtsbehördlich genehmigt.	ABNAHME	AM 4.3.2011
Für die Oö. Landesregierung im Auftrag	<i>Walter Oberbauer</i>	
<i>Walter Oberbauer</i>	RUNDSEGEL	BÜRGERMEISTER
VERORDNUNGSPRÜFUNG	Am 10.08.2011	
DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESRREGIERUNG	Die Verwaltungsabteilung für die Oö. Landesregierung	
PLANVERFASSER	NAME Generalplaner	
	ANSCHRIFT	
	4-4000 Linz, Altenmarktstraße 13-15, 40200 79430-04, Fax 79430-04	
RUNDSEGEL	ÖRTL. UNZ.	DATUM 20.01.2010
		UNTERSCHRIFT

PLANVERFASSER:	DATUM 10.08.18
	GEANDERT
	BEZ. Inn
	GEPR.
KELLERGESCHOSS	M 1:50

Grundrissplan Obergeschoss



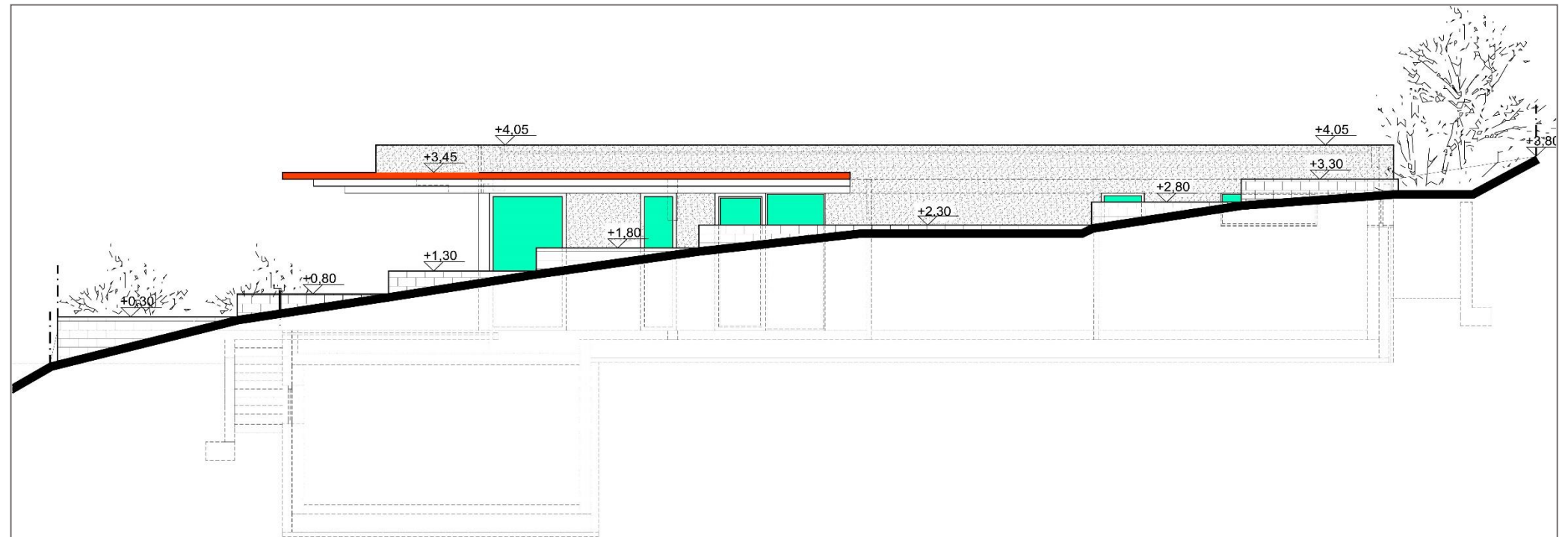
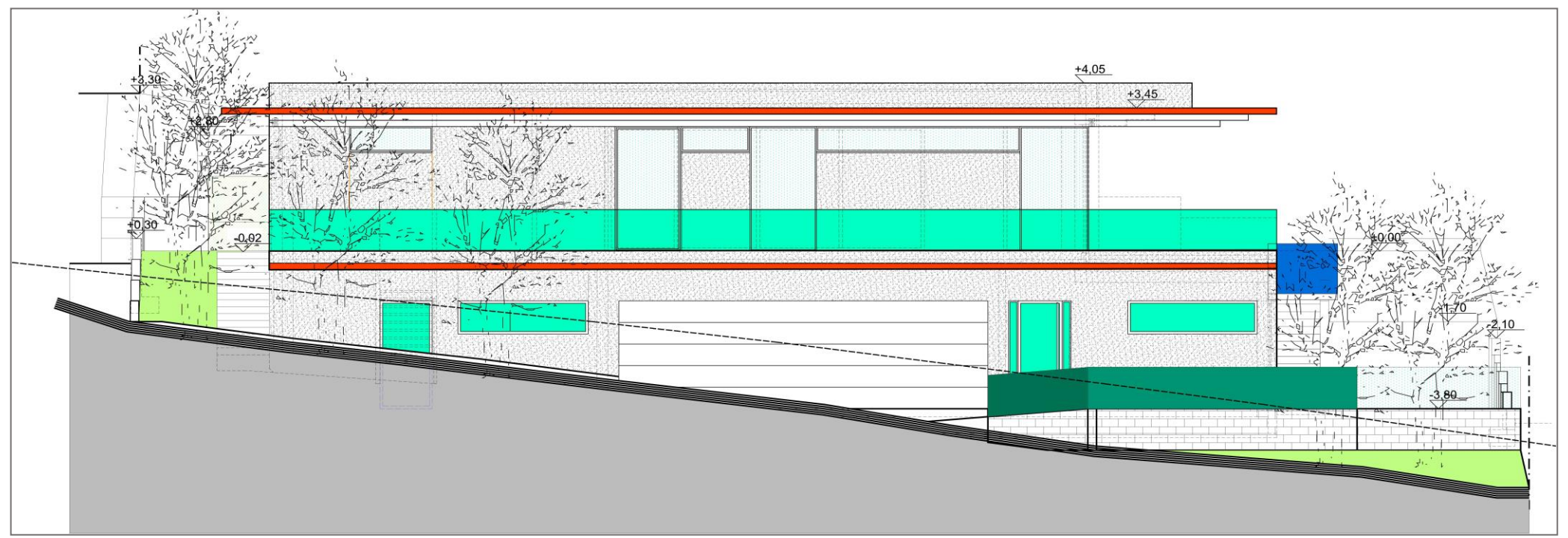
ZHW	STAHLBETON
GFSKARTON	STAHL
BETON	HOLZ

OK	... Oberkante	DOB	... Dockendurchbruch
UK	... Unterkante	WD	... Wanddurchbruch
RPOK	... Rolllädenoberkante	WS	... Wandschlitz
FPDK	... Fertigeputzoberkante		
STUK	... Stützanker		
FFDK	... Fertige Fußbodenoberkante		
RDDK	... Rohdeckenunterkante		
RDDK	... Rohdeckenoberkante		
FDK	... Fundamentoberkante		
FLK	... Fundamentunterkante		

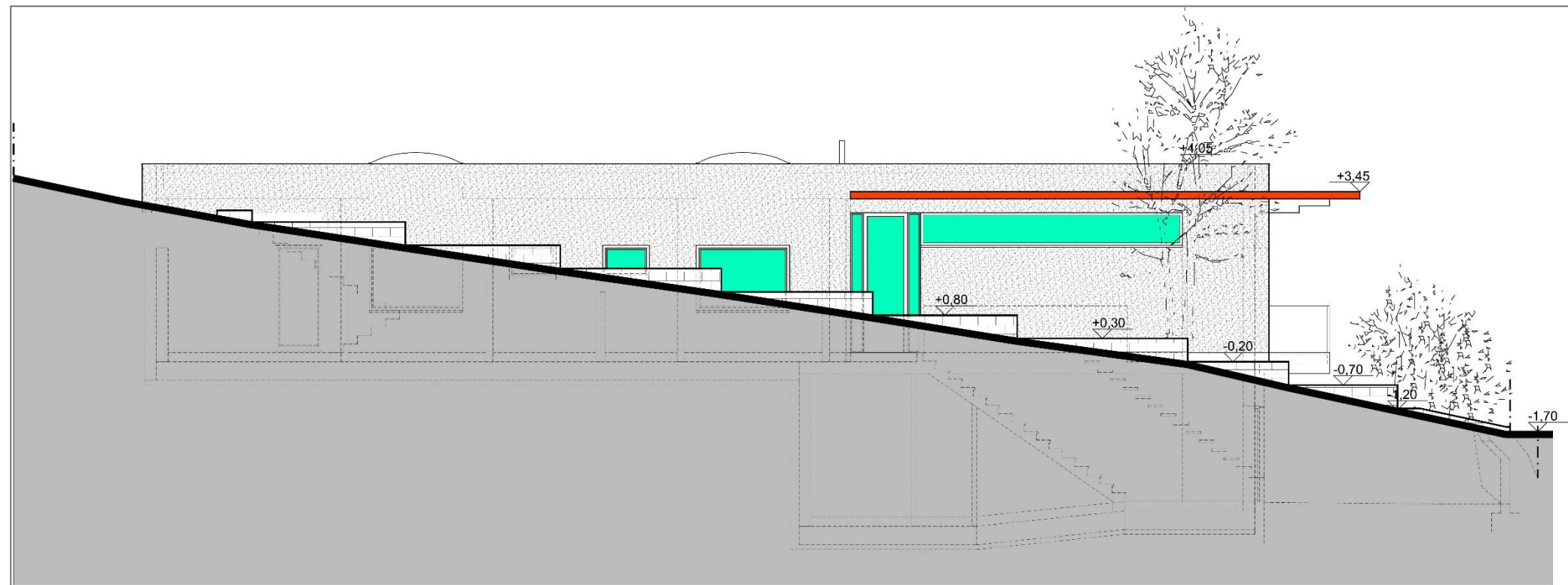
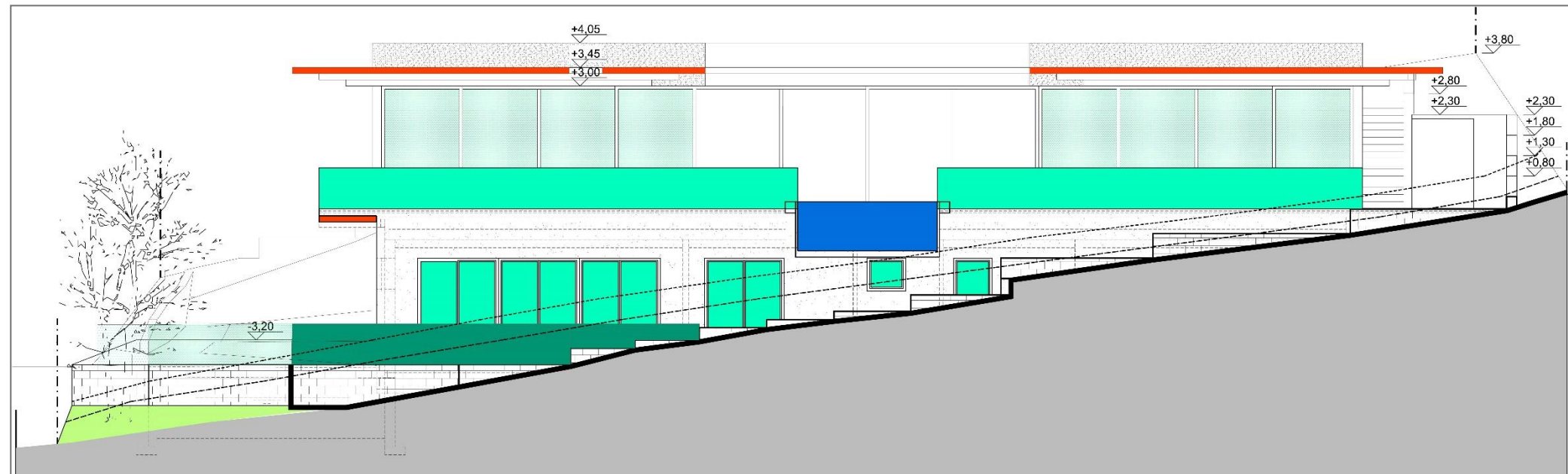
INDEX	GEÄNDERT	BESCHREIBUNG

POLIERPLAN		PLAN NR.:	INDEX
BV: EFH MARKUS		18/002	
NEUBAU ERNEU ERFAHLENHAUSE A4 HEIMELHAYRWEI XX, 4201 FÖSTLANGBERG			
WG:	EZ:	GSTR.NR.:	
PLANVERFASSER:		DATUM:	10.08.18
		GEÄNDERT:	
		GEPR.:	brw
ERDGESCHOSS		M 1:50	

ANSICHTEN WEST UND OST



ANSICHTEN SÜD UND NORD



KURZBESCHREIBUNG

Allgemeines

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein exklusives und neuwertiges Wohnhaus. Das Gebäude befindet sich auf einem rechteckigen Grundstück mit leichter Hangneigung nach Süden. Es wurde am 02.07.2018 baubewilligt.

Lage

Erleben Sie das Privileg, an einer der besten Adressen von Linz zu wohnen- am Pöstlingberg, Gemeinde Gramastetten. Diese begehrte Lage bietet eine harmonische Mischung aus Ruhe und Naturverbundenheit, kombiniert mit einer optimalen Anbindung an das Stadtzentrum.

Aufschließung

Die Liegenschaft ist an die öffentliche Versorgung mit Strom und Wasser angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt in den öffentlichen Kanal. Die örtliche Müllabfuhr ist vorhanden.

Gebäude

Das Gebäude besteht aus Untergeschoß (Büro, Einliegerwohnung, Weinbar, Lager, Garage für 3 PKW) und Obergeschoß (Wohnen, Wellness, Terrasse, Pool).

Ausstattung

Fenster und Terrassentüren mit 3-fach-Verglasung, Aluprofile der Fa. Schüco, teilweise mit elektrischem Antrieb, alle Geländer und Verglasungen einheitlich von Fa. Metallbau Andorfer Pasching, natürliche Belichtung mit Human Centric Lightning (HCL).

Möbel und Küchen

Es verbleiben alle eingebauten Möbel, wie Bäder und Schränke. Es sind mehrere komplette Küchen vorhanden mit hochwertigen Geräten der Fa. Miele.

Beschattung

Automatische Fassadensteuerung der Raffstores.

Heizung, Lüftung, Kühlung und Installation

Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrungen, großer Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung, Kühldecken, Wohnraumlüftung, Warmwasserzirkulation, Regenwasserzisterne für die Gartenbewässerung, Wasserenthärtung vorbereitet.

Elektro und Internet

PV-Anlage am Dach mit Überschuss Einspeisung, erweiterbar um ca. 100 %, Gira KNX System zur zentralen Steuerung der gesamten Gebäudetechnik, Internet und TV von LIWEST.

Sicherheit

Alarmanlage mit innen und Außenschutz, Haussprechanlage, elektrische Schlösser bei den Eingangstüren, elektrisches Schiebetor.

Heizwärmebedarf und laufende Kosten

HWB 36 kWh/m²a, monatliche Stromkosten derzeit ca. € 350.

Komfort und Wellness

Offener Kaminofen mit elektrischer Rauchklappe, finnische Sauna mit Infrarot im Außenbereich, Weinbar mit Gastrolüftung, Garage für 3 PKW, Lautsprecheranlage Fa. Sonos, zentrale Staubsaugeranlage, Aufzug Fa. Weigl.

Sanitär und Bäder

Alle WCs von Geberit Aquaclean Dusch-WC, Modell Mera, hochwertige Ausstattung, große Dusche mit Dampfgenerator.

Terrasse und Garten

Beheizbarer Infinity-Pool mit Glaswand und Gegenstromanlage, Wärmestrahler auf der Terrasse, offenbares Lamellendach als Regen- und Sonnenschutz, Beschallung, beleuchtete Pflanzentröge, Hochbeete für Kräuter.

AUSFÜHRLICHE BESCHREIBUNG

Exklusive Villa am Pöstlingberg – Modernes Luxusdomizil mit Panoramablick und Infinity-Pool

Diese einzigartige Luxusvilla, 2020 erbaut, vereint modernste Architektur mit höchstem Wohnkomfort in einer der exklusivsten Lagen von Linz – dem Pöstlingberg. Auf einem großzügigen Grundstück gelegen, bietet die Villa auf zwei Ebenen stilvolles und luxuriöses Wohnen, gepaart mit atemberaubendem.

Untergeschoss:

Das durchdachte Untergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein separates Büro mit eigenem Eingang ist ideal für Homeoffice oder geschäftliche Tätigkeiten. Zusätzlich gibt es eine hochwertig ausgestattete Einliegerwohnung, perfekt für Gäste, Kinder/Jugendliche oder Personal. Ein besonderes Highlight ist die exklusive Weinbar, die zu gemütlichen Abenden einlädt. Stauraum bietet ein großzügiges Lager, und die Garage ist bequem über das Haus zugänglich.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss beeindruckt mit einem offenen Wohnkonzept, das moderne Eleganz und luxuriöse Ausstattung verbindet. Die Wetkitchen sorgt für eine perfekte Symbiose aus Funktionalität und Design, während der Wohnbereich mit großen Fensterfronten den Panoramablick in Szene setzt.

Für die Familie stehen zwei großzügige Kinderzimmer, mit eigenem Badezimmer, zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer besticht mit einem angrenzenden, begehbaren Kleiderschrank sowie einem luxuriösen Badezimmer, das mit hochwertigsten Materialien ausgestattet ist. Ein direkter Zugang zur privaten Sauna sorgt für absolute Entspannung. Von der großen Terrasse aus gelangt man zum beheizbaren Infinity-Pool mit Glaswand und Gegenstromanlage – ein architektonisches Meisterwerk, das den Außenbereich zu einer Wohlfühloase macht. Über einen Abgang gelangt man in den Garten, der durch seine ruhige Lage in der Natur besticht.

Diese luxuriöse Villa vereint stilvolles Design mit maximaler Funktionalität und erstklassiger Lage – das perfekte Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

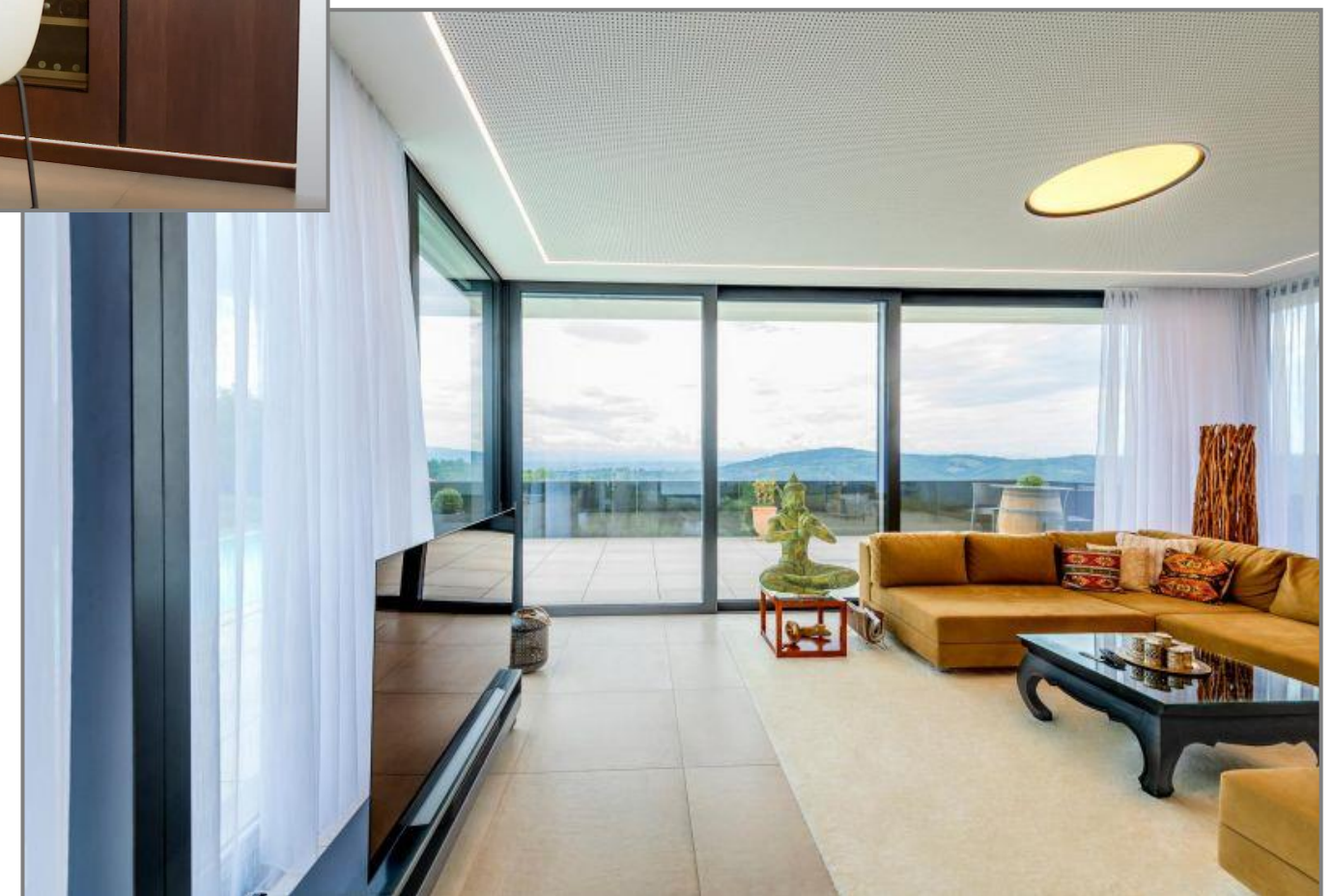
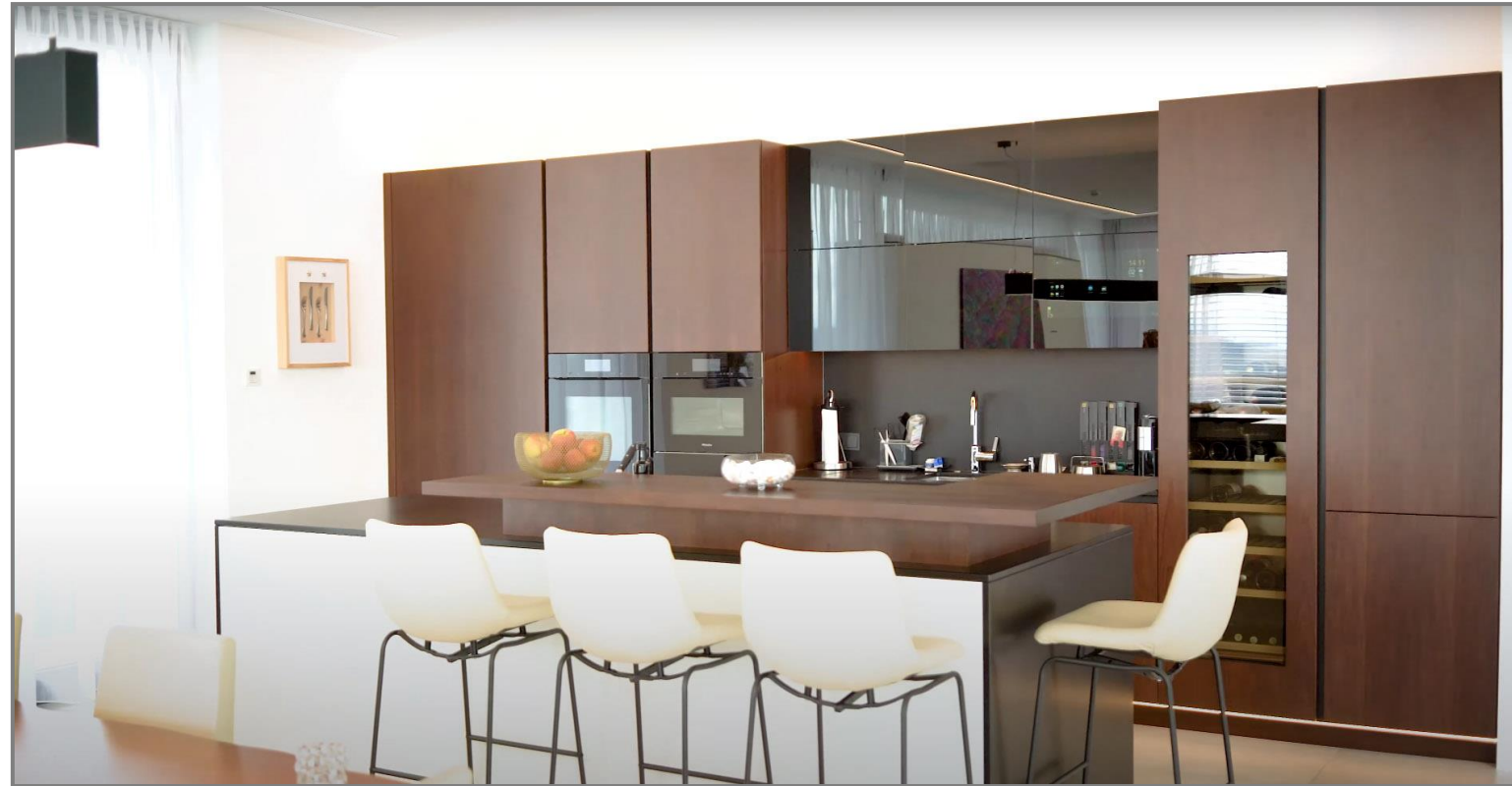
WOHNRAUM



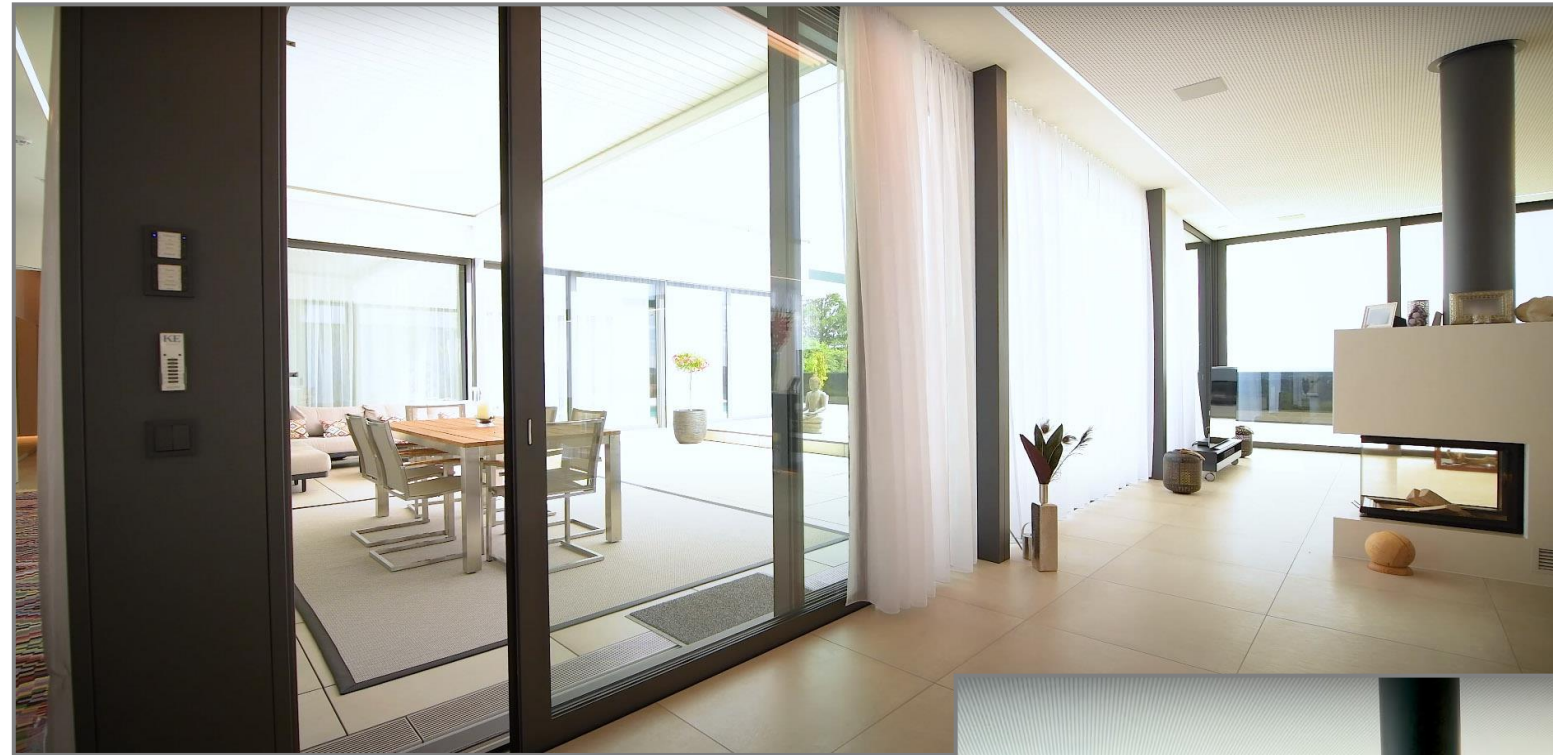
KÜCHE



ESSBAR UND WOHNZIMMER



TERRASSEN AUSGANG UND ESSBEREICH



TERRASSE MIT POOL



SÜDANSICHT



SÜDWESTANSICHT



RECHTLICHE HINWEISE

Sämtliche hier angegebenen Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt, erfolgen jedoch aufgrund von Informationen, die vom Eigentümer (Vertreter) bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Raiffeisen Immobilien kann deren Fehlerfreiheit nicht garantieren, diese Angaben sind unverbindlich. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé getroffenen Aussagen sowie für jede sonstige schriftliche oder mündliche Information an Interessenten oder von dieser hinzugezogenen Dritten wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Wir bitten im Interesse des Verkäufers/Eigentümers um Diskretion und halten fest, dass Ihnen das hier angebotene Objekt/ die hier angebotenen Objekte erstmals durch unsere Tätigkeit bekannt wurde/n. Besichtigungen bzw. Verhandlungen sind ausschließlich über Raiffeisen Immobilien zu führen. Eine Weitergabe der Ihnen übermittelten Informationen an Dritte ist nicht gestattet. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes BGBl. 262/1996 und der Verordnung des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBl. 297/1996.

Gemäß der gesetzlich vorgeschriebenen Hinweispflichten erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass wir als Immobilienmakler auftreten und für unsere erfolgreiche Vermittlungstätigkeit eine Vermittlungsprovision in der Höhe von bis zu 4% (zzgl. 20% USt) des Kaufpreises in Rechnung stellen (bei Kauf, Verkauf und Tausch). Bei Vermittlung eines Mietobjektes beträgt die Provision bis zu 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt (vom Vermieter) bzw. 1-2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt (vom Mieter).

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.raiffeisen-immobilien.at/datenschutz Informationen zu unseren Geschäftsbedingungen finden Sie unter <https://www.raiffeisen-immobilien.at/de/impressum>