# GRÜNDBERG HOF LINZ

OSTGEBÄUDE | TOP 07

*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 7

Die Wohnung Top 7 im **Dachgeschoss** des **Ostgebäudes** fasst **49,72 m²** und ist mit Küche, Bad und WC ausgestattet. Ein praktischer Kellerbereich und vorhandene Parkplätze sorgen für zusätzlichen Stauraum und Komfort.


Ein Platz zum Aufatmen
DIE NATUR BEI MIR.

# Highlights

- Grünblick am Waldrand
- Gemütliche
  und sanierte Räume
- Inklusive Küche
- Praktische Raumaufteilung
- Ruhige Lage
  bei gleichzeitiger Stadtnähe



# Daten

**Wohnfläche:** 49,72 m²

**Zimmer:** 2

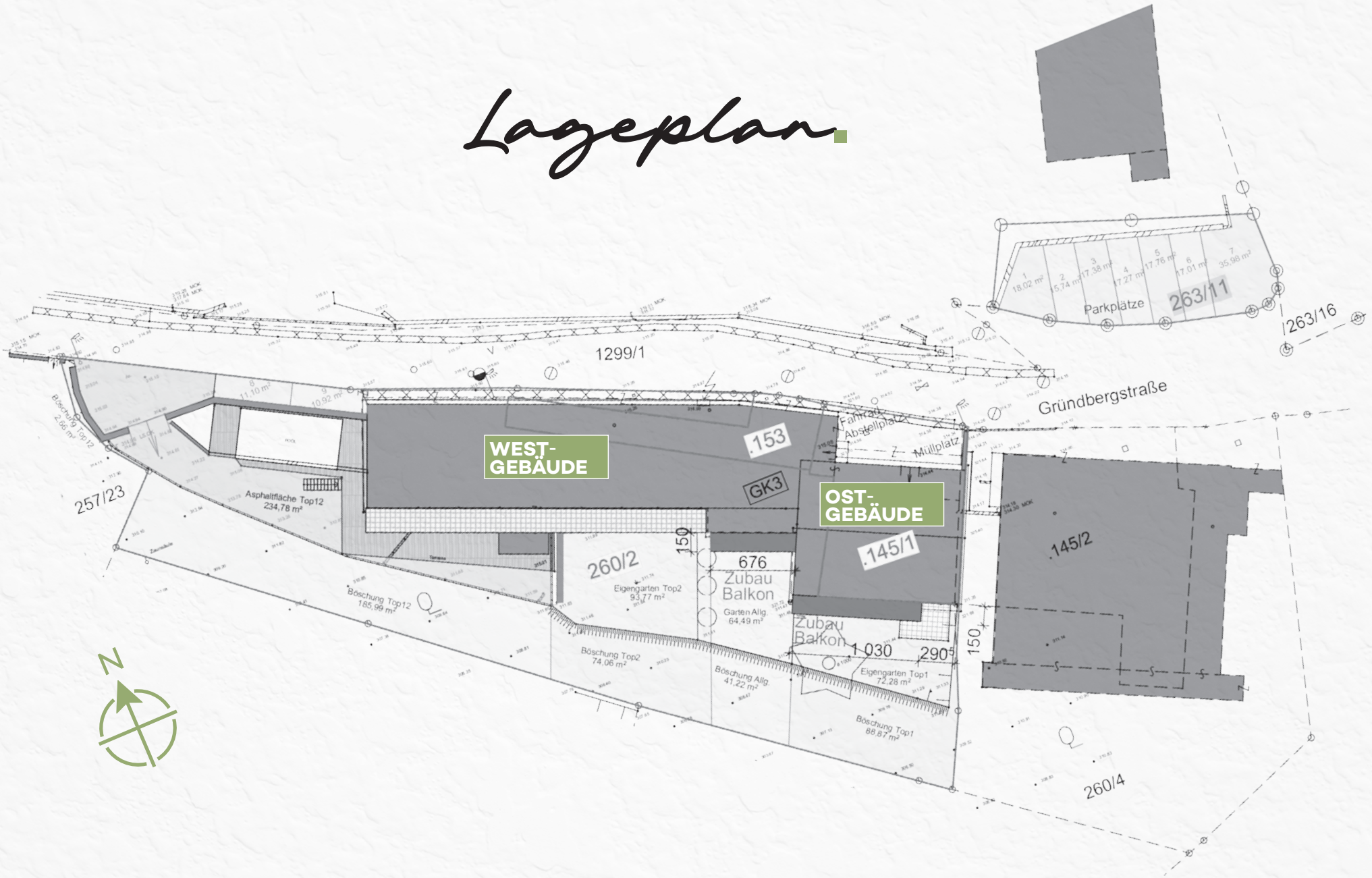
**Stockwerk:**
Dachgeschoss

**Wohneinheit:** Top 7

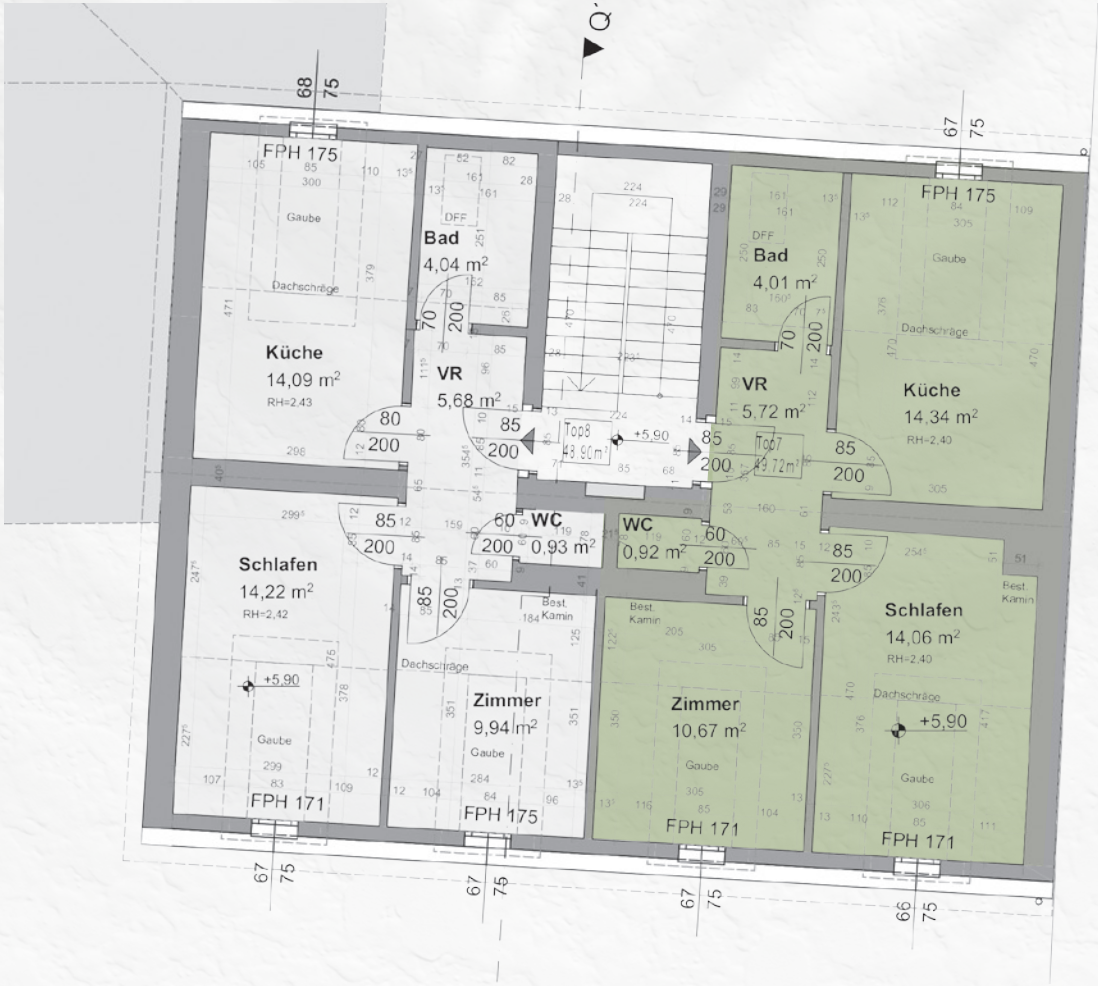
**Heizung:** Gas



# Lageplan


WEST-
GEBÄUDE
OST-
GEBÄUDE
.153
.145/1
.145/2
GK3
1299/1
263/11
263/16
Parkplätze
Gründbergstraße
Fahrrad-
Abstellplatz
Müllplatz
257/23
260/2
260/4
676
Zubau
Balkon
Zubau
Balkon
1 030
290
150
150
Asphaltfläche Top12
234,78 m²
Böschung Top12
185,99 m²
Böschung Top12
2,86 m²
Eigengarten Top2
93,77 m²
Garten Allg.
64,49 m²
Böschung Top2
74,06 m²
Böschung Allg.
41,22 m²
Eigengarten Top1
72,28 m²
Böschung Top1
88,87 m²
N

# DACHGESCHOSS.



GRÜND
BERG
HOF
LINZ

OSTGEBÄUDE

# DG – TOP 7

| | |
|---|---|
| Vorraum | 5,72 m² |
| WC | 0,92 m² |
| Bad | 4,01 m² |
| Küche | 14,34 m² |
| Schlafen | 14,06 m² |
| Zimmer | 10,67 m² |
| **Gesamt** | **49,72 m²** |
| Keller | 1,67 m² |



Lageplan

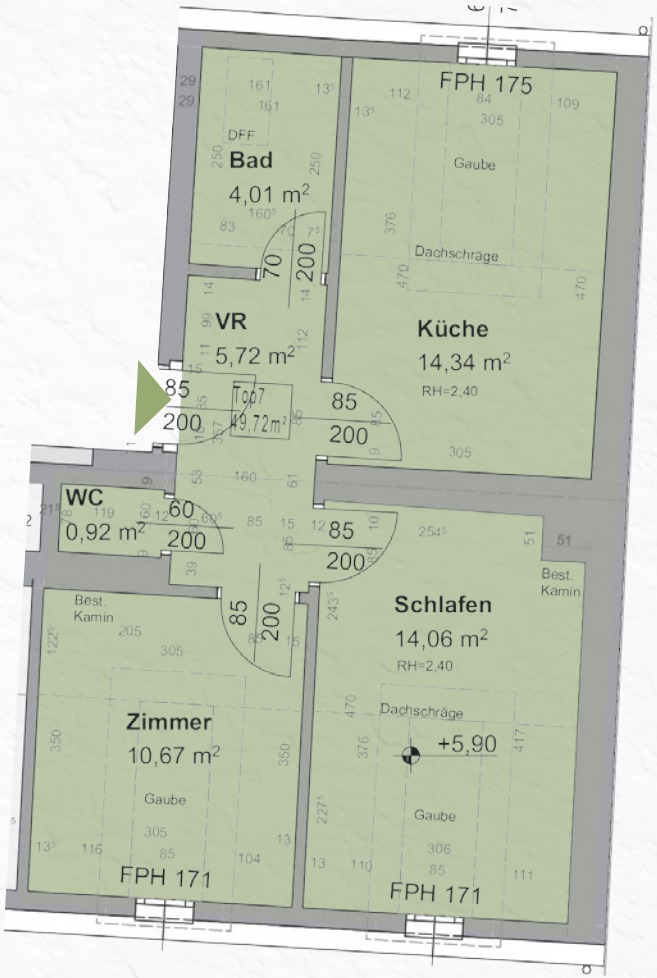



Bild KI-unterstützt bearbeitet


Bild KI-unterstützt bearbeitet


Bild KI-unterstützt bearbeitet



## Kaufpreis

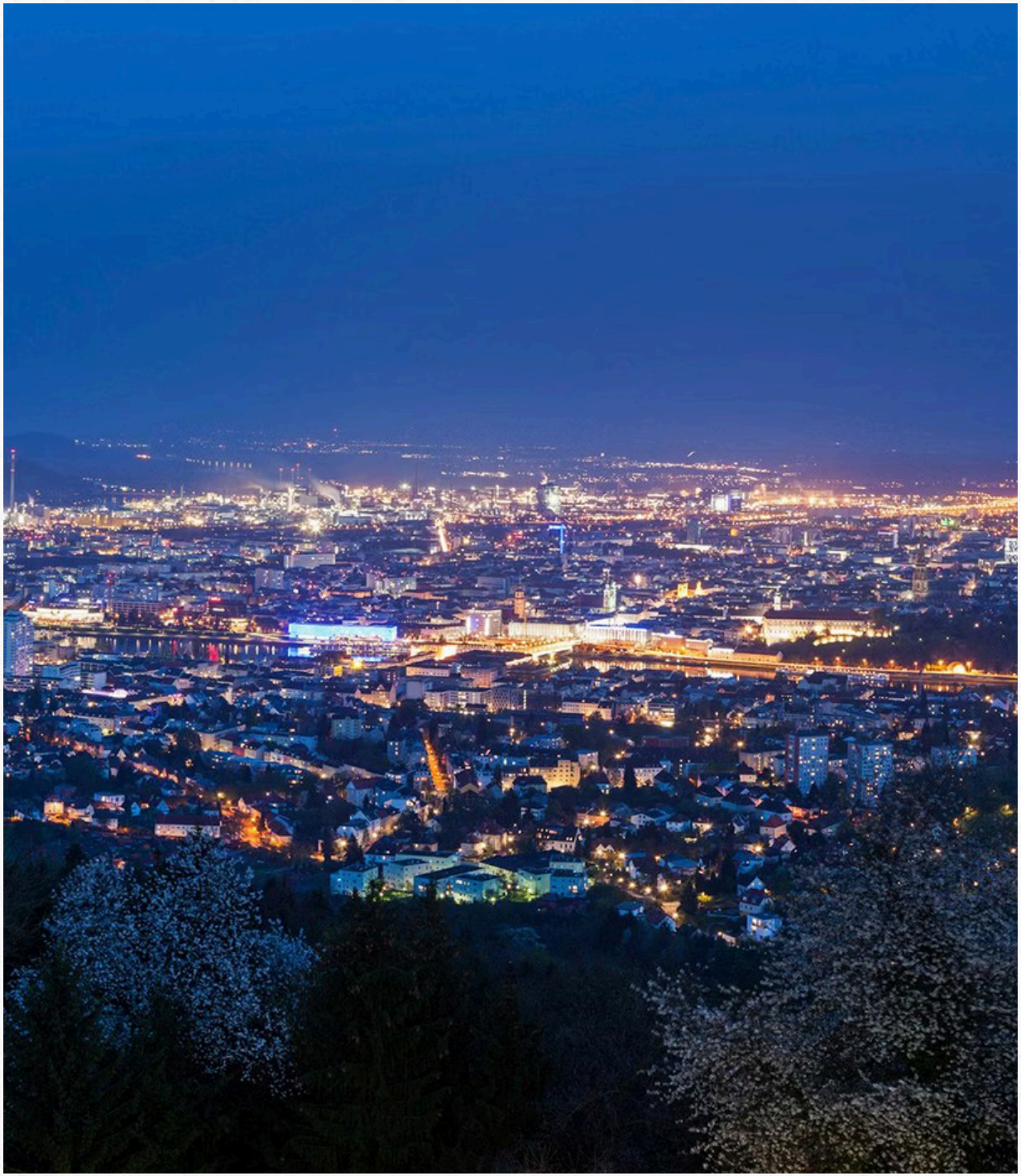
**Gesamt:**
EUR 219.000,–

**Energieausweis**

| | |
|---|---|
| $HWB_{Ref,SK}$ 106 kWh/m² | Energieklasse D |
| $f_{GEE,SK}$ 1,60 | Energieklasse C |

**Provisionsfrei**

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 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.

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 Stadtkern 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 – 4min |
| 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!

immobilien bär




**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 maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.