

GRÜND
BERG
HOF
LINZ

WESTGEBÄUDE | TOP 02

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 2

Die Wohnung Top 2 im **Untergeschoss** des **Westgebäudes** fasst **64,47 m²** und ist mit Küche, Bad und WC ausgestattet. Ein Highlight ist der zugehörige **Eigengarten**. Ein praktischer Kellerbereich und vorhandene Parkplätze sorgen für zusätzlichen Stauraum und Komfort.

An aerial photograph of a dense, vibrant green forest covering a hillside. In the background, a small village with several houses and a larger building is visible on a grassy slope. The sky is bright and slightly hazy.

Ein Platz zum Aufatmen
DIE NATUR BEI MIR.

Highlights

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



Daten

Wohnfläche: 64,47 m²

Eigengarten: 93,77 m²

Terrasse: 17,94 m²

Zimmer: 3

Stockwerk:
Untergeschoss

Wohneinheit: Top 2

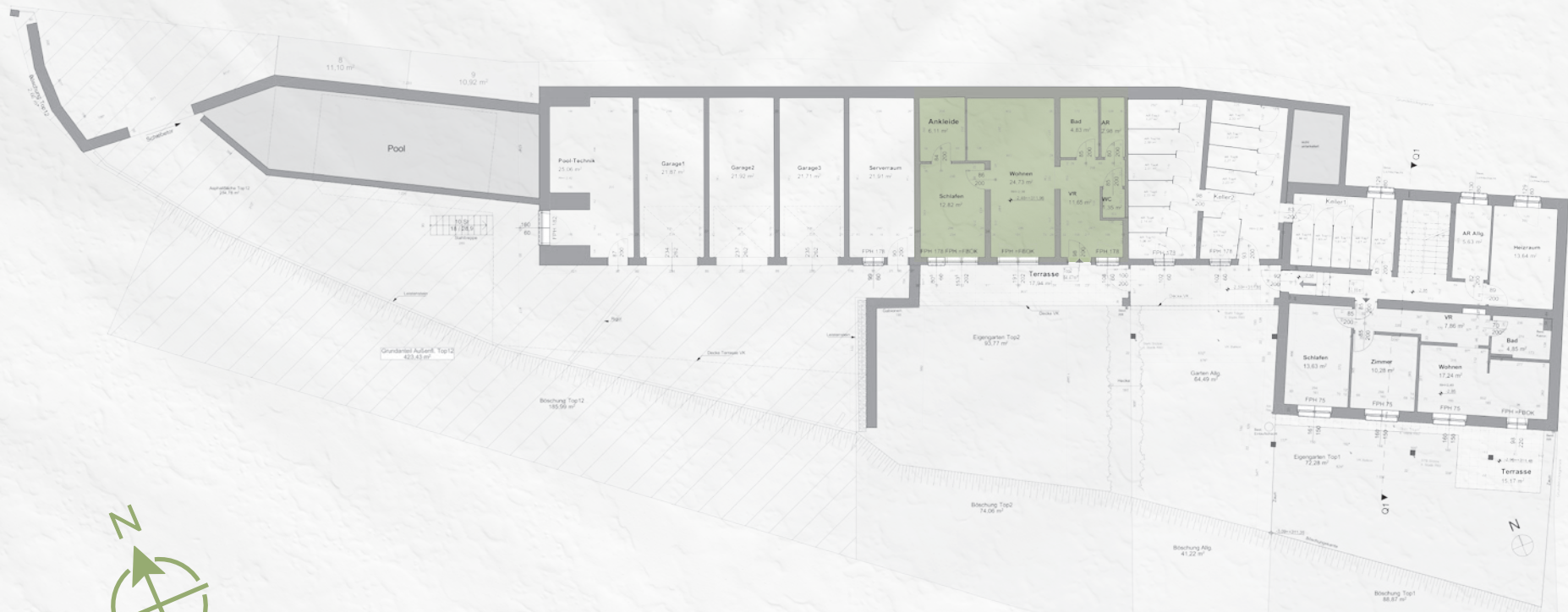
Heizung: Gas

TOP 2





GRUNDRISS UG.



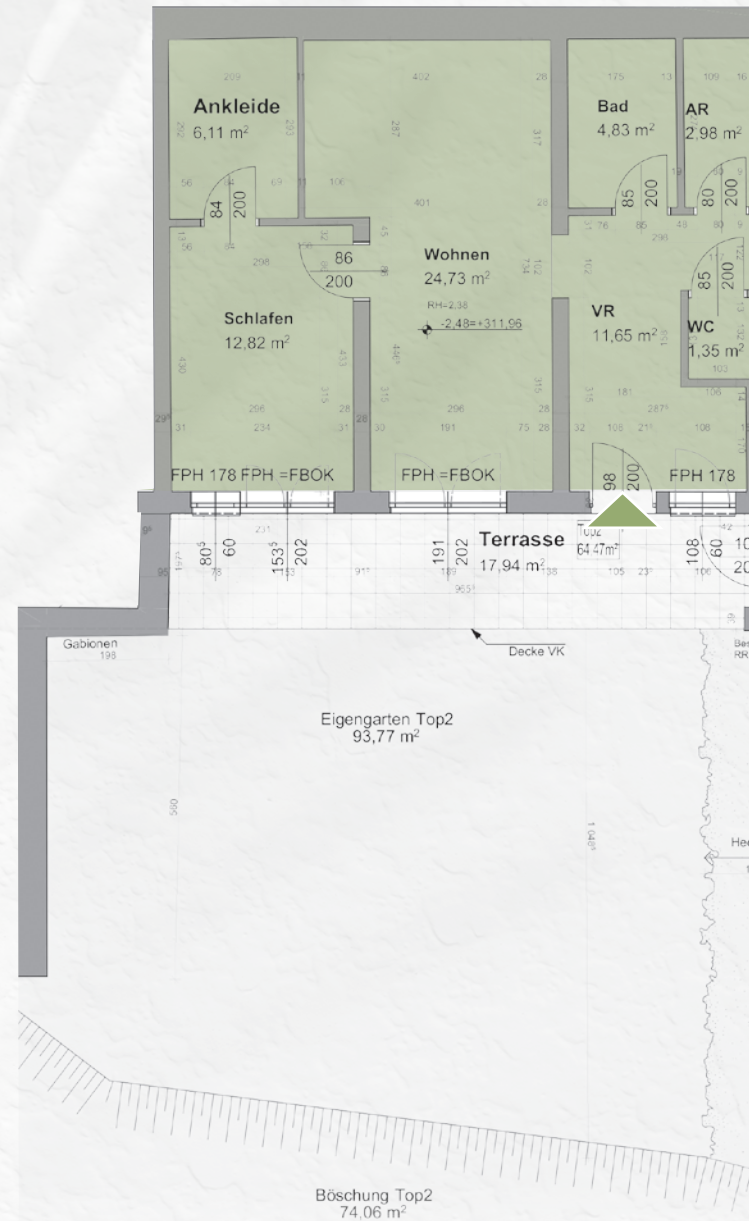
WESTGEBÄUDE UG – TOP 2

GRÜND
BERG
HOF
LINZ

Vorraum	11,65 m ²
Abstellraum	2,98 m ²
Wohnen	24,73 m ²
WC	1,35 m ²
Bad	4,83 m ²
Zimmer	6,11 m ²
Schlafen	12,82 m ²
Gesamt	64,47 m²
Terrasse	17,94 m ²
Eigengarten	93,77 m ²
Keller	3,19 m ²



Lageplan











Kaufpreis

Gesamt:

EUR 329.000,–

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 Treuhandaabwicklungskosten 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.