

GRÜND  
BERG  
HOF  
LINZ

WESTGEBÄUDE | TOP 11

*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 11**

Die Wohnung Top 11 im **Erdgeschoss** des **Westgebäudes** fasst **33,75 m<sup>2</sup>** 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.

An aerial photograph of a dense, vibrant green forest. In the background, a small village with several white houses and red-tiled roofs is visible on a gentle slope. The sky is bright and slightly overcast. The overall scene conveys a sense of nature and tranquility.

*Ein Platz zum Aufatmen*

DIE NATUR BEI MIR.

## Highlights

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





TOP 11

*Daten*

**Wohnfläche:** 33,75 m<sup>2</sup>

**Balkon:** 11,38 m<sup>2</sup>

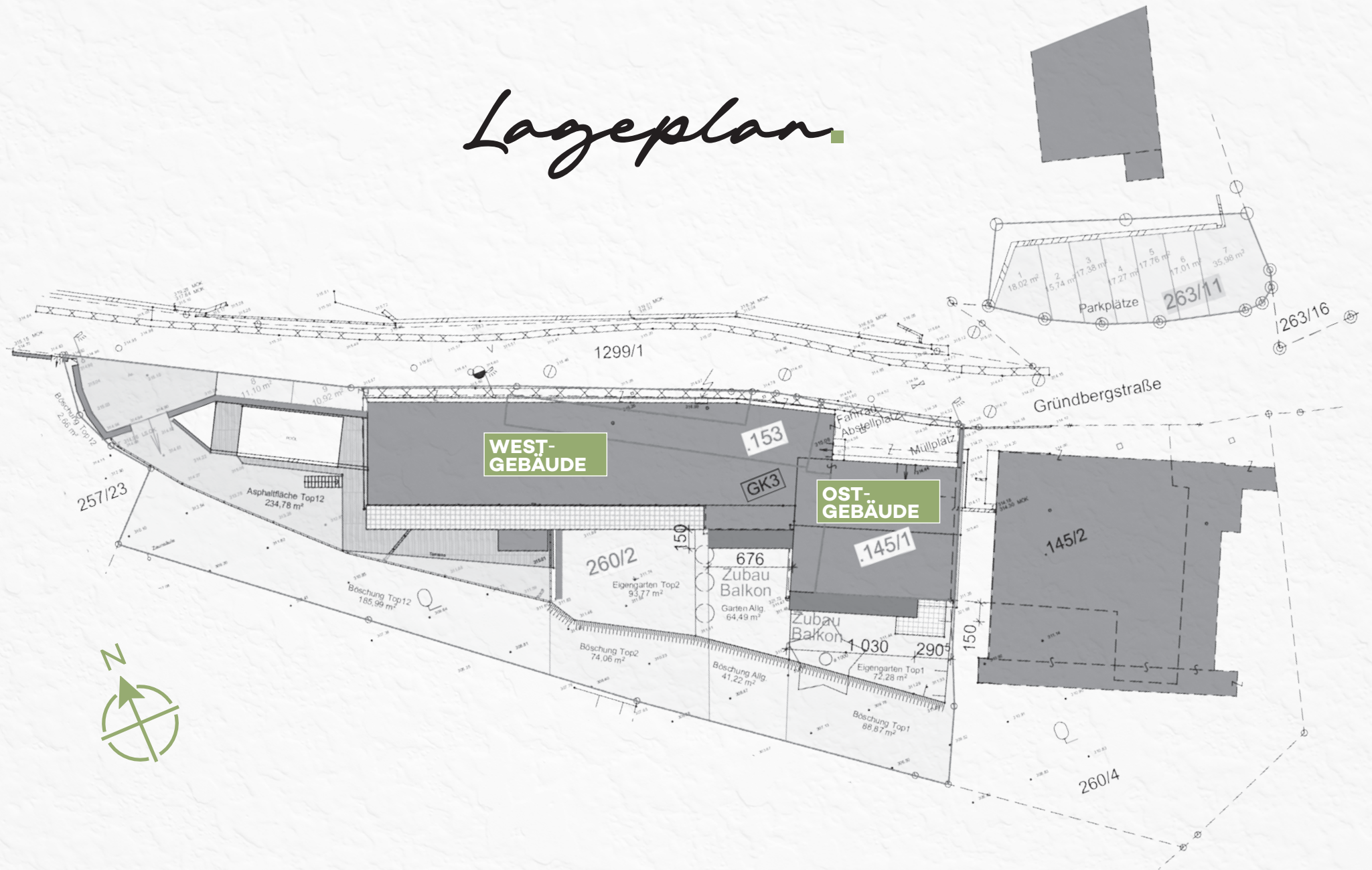
**Zimmer:** 2

**Stockwerk:**  
Erdgeschoss

**Wohneinheit:** Top 11

**Heizung:** Gas

# Lageplan



# ERDGESCHOSS.



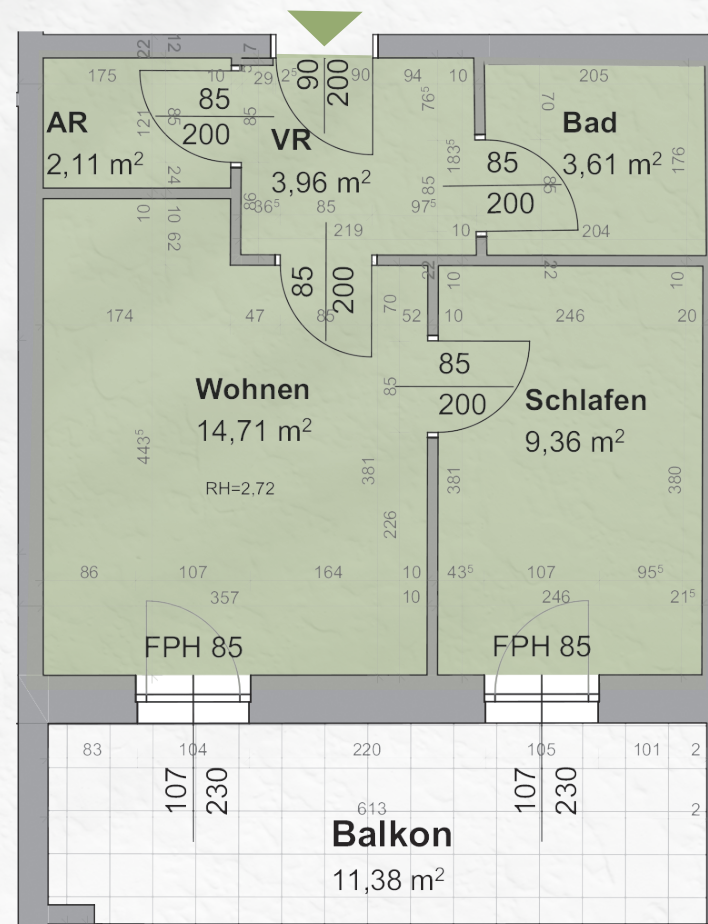
# WESTGEBÄUDE EG – TOP 11

GRÜND  
BERG  
HOF  
LINZ

Vorraum	3,96 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,11 m <sup>2</sup>
Wohnen	14,71 m <sup>2</sup>
Bad	3,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>33,75 m<sup>2</sup></b>
Balkon	11,38 m <sup>2</sup>
Keller	1,61 m <sup>2</sup>



Lageplan











## Kaufpreis

### Gesamt:

EUR 165.000,-

### Energieausweis

HWB<sub>Ref,SK</sub> 106 kWh/m<sup>2</sup> Energieklasse D  
f<sub>GEE,SK</sub> 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 km<sup>2</sup>**

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](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. 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.