



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2850/26179**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4030 Linz**  
Kaufpreis: **€ 326.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 91,92 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **4**

## Kontakt



### Beratung und Verkauf

+43/(0)664/88129961 Weitere  
team.verkauf3@wag.at Objekte von  
diesem  
Makler

WAG

Wohnungsanlagen

Gesellschaft mbH

4020 Linz,  
Mörikeweg 6

## Beschreibung

Ein Leben mit der Sonne- Dreiseitig orientierter Wohn(t)raum, in unmittelbarer Nähe zum Pichlingersee

Wohnen beim See/ Wohnerlebnis pur

Generationen-wohnen in grüner Umgebung mit den Vorteilen des Stadtlebens und des Landlebens. Durch die hofartige Organisation der Baukörper wird ein beruhigendes aber gleichzeitig offenes Leben möglich. Unterschiedliche Ruheinseln mit privaten Gärten bzw. kleinen Plätzen als Treffpunkt mit Kleinkinderspielflächen, Baum- und Staudenbepflanzungen auf Pflanzhügeln durchziehen das gesamte Quartier und lassen ein attraktives Freiraumangebot innerhalb der Anlage entstehen.

Die Wohnungen werden in Niedrigenergiebauweise errichtet und bieten nicht nur deswegen Wohlbehagen, sondern auch durch die perfekte Raumaufteilung, die sonnigen Eigengärten bzw. Balkone. Durch die Einzelwohnraumlüftung in den Schlafräumen profitieren Sie bei niedrigen Heizkosten vom ganzjährigen hervorragenden Raumklima. Die barrierefreie Bauweise werden nicht nur ältere Bewohner schätzen. Die optimale Lage und die unmittelbare Nähe zum Erholungsraum Pichlinger See, Traun und Donauauen, den Schiltenbergwald bietet Ihnen darüber hinaus viele Möglichkeiten Ihre Freizeit abwechslungsreich zu gestalten.

Das Wohngebiet zeichnet die optimale Infrastruktur (Schule, Kindergärten, Spiel- und Sportanlagen, Kinderspielflächen, Hallenbad, Sauna, Eislaufplatz, Einkaufsmöglichkeiten sowie die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz) aus. Direkt in der Wohnsiedlung sind zudem ein Nahversorger sowie ein Kindergarten geplant.

Die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung mittels Bahn erleichtert Ihnen den Weg in die Arbeit bzw. ins Zentrum von Linz.

Diese Wohnung ist in 3 Himmelsrichtungen ausgerichtet und ist durch den geräumigen Flur erreichbar. Der Wohn-Ess- Küchenbereich wurde großzügig gestaltet und durch ihn gelangen Sie auf den westseitigen Balkon, wo Sie die Abendsonne genießen können. Das an den Wohnbereich angrenzende Zimmer ist sehr geräumig und kann vielseitig genutzt werden. Auch die beiden weiteren Räume wurden großzügig gestaltet und werden Ihre Familie begeistern! Das modern verflieste Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne. Das WC mit Handwaschbecken liegt extra. Im Abstellraum können Sie nicht nur Einiges verschwinden lassen, sondern hier wurde zusätzlich ein Waschmaschinenanschluss installiert.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche 91,92 m<sup>2</sup> u. 8,00 m<sup>2</sup> Balkon:

Vorraum

3 geräumige Schlafzimmer

heller Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Balkon

Badezimmer mit Fenster

WC

Abstellraum

Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung : € 326.000,00

Kaufpreis Tiefgaragenplatz ab : € 21.900,00

Es wird pro Wohnung 1 Tiefgaragenplatz verkauft.

Das gesamte Projekt wird vom Land Oberösterreich gefördert. Gerne informieren wir Sie über die Höhe der Förderung und übernehmen für Sie die Einreichung der notwendigen Unterlagen hierfür.

Bitte beachten Sie unsere attraktiven, die Wohnbauförderung beinhaltenden Finanzierungsbeispiele im Anhang!

#### IHR WAG IMMOBILIEN VORTEIL:

- Erfahrung seit Jahrzehnten
- komplette Baubetreuung durch UNS
- Architektenplanungen
- Barrierefreiheit
- Fixpreisgarantie
- Förderung vom Land Oberösterreich
- Optimale Lage, beste Infrastruktur
- Niedrigenergiebauweise HWB 28/m<sup>2</sup>a, fGee 0,79
- Hochwertige Echtholzböden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper im Bad
- zusätzlicher Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Einzelwohnraumlüftung
- elektrische Raffstores
- Sanitäre Einrichtung mit TOP-Marken
- Die Wohnungen verfügen über Balkone/Terrassen bzw. Eigengärten
- Kellerabteile
- Tiefgaragenplätze
- Grünlage

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Sonntagbauer und Frau Eder gerne zur Verfügung. Wir beraten Sie gerne über die Förderungsmöglichkeiten und über unser vielfältiges provisionsfreies Wohnungsangebot!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit u. Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten

Kaufpreis: € 326.000,-

Betriebskosten: € 258,-

---

Wohnfläche: ca. 91,92 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: 8 m<sup>2</sup>

Kellerfläche: 6 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab: Winter 2021

Zimmer: 4

Bäder: 1

WC: 1

Keller: Ja

Lift: Ja

Anzahl d. Balkone: 1

Heizung: Fußbodenheizung

Baujahr: 2020

Zustand: sehr gut

Geschosszahl: 3

Orientierung: West

Garage: 1

HWB: 28.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

FGEE: 0.79

---

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Grünlage, Ländliche Lage, Sonnige Lage; **Schlafzimmer:** 3; **Ausstattung:** Sonnenschutz, Trockner, Wasch - Trockenraum, Gegensprechanlage, Neubau; **Garten:** Gemeinschaftlich; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---





