



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2850/26189**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4030 Linz, Schwaigaustraße**  
Kaufpreis: **€ 288.500,-**  
Wohnfläche: **ca. 79,31 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **3**

## Kontakt



**Team Verkauf 2 Karin  
Sonntagbauer und  
Ursula Eder**

team.verkauf2@wag.at Weitere  
Objekte von  
diesem  
Makler  
**WAG**  
**Wohnungsanlagen  
Gesellschaft mbH**  
4025 Linz,  
Mörikeweg 6

## Beschreibung

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

Wohnen beim See - sonnenorientiert - diese Wohnung macht es möglich

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.

Durch den geräumigen Flur erreichbar Sie alle Wohnräume. Der Wohn-Ess- Küchenbereich bietet genügend Platz und durch ihn gelangen Sie auf den westseitigen Balkon, wo Sie die Abendsonne so richtig genießen können. Auch die beiden Schlafräume wurden großzügig gestaltet und werden Ihre Familie begeistern! Das modern verflieste Badezimmer verfügt über eine Badewanne und über ein ostseitiges Fenster. 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 79,31 m<sup>2</sup> , 8 m<sup>2</sup> Balkon:

Vorraum

2 geräumige Schlafzimmer

heller Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Balkon

Badezimmer mit Wanne und Fenster

WC mit Handwaschbecken

Abstellraum mit zusätzlichen Waschmaschinenanschluss

Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung : € 288.500,00

Kaufpreis Tiefgaragenplatz ab : € 21.900,00

Es wird pro Wohnung 1 Tiefgaragenplatz verkauft.

Das gesamte Projekt wurde 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: € 288.500,-

Betriebskosten: € 228,-

---

Wohnfläche: ca. 79,31 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: 8 m<sup>2</sup>

Kellerfläche: 3 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab: Sommer 2022

Zimmer: 3

Bäder: 1

WC: 1

Keller: Ja

Lift: Ja

Anzahl d. Balkone: 1

Heizung: Fußbodenheizung

Baujahr: 2020

Zustand: sehr gut

Geschosszahl: 3

Stockwerk: 1

Orientierung: West

Garage: 1

HWB: 27.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

FGEE: 0.79

---

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Grünlage, Ländliche Lage, Sonnige Lage; **Schlafzimmer:** 2; **Ausstattung:** Sonnenschutz, Trockner, Wasch - Trockenraum, Gegensprechanlage, Neubau; **Garten:** Gemeinschaftlich; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---



