

**Attraktive 2 Zimmerwohnung Top 16 mit Loggia -  
Neubauprojekt "LICHTBLICK - Linz"**



**Objektnummer: 407**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumauerstraße 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Keller:	2,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	308.800,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.032,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels

T +43 7242 306030





b3d visual communication



b3d visual communication



b3d visual communication





b3d visual communication



b3d visual communication



b3d visual communication



b3d visual communication

## Objektbeschreibung

**LICHTBLICK Linz.** Die LIBS Projekt GmbH errichtet an der Ecke Blumauerstraße - Humboldtstraße, in markanter Lage, eine beeindruckende Wohnhausanlage mit 18 Eigentumswohnungen in schlüsselfertiger Ausführung und 2 Gewerbeeinheiten im Edelrohbau. Die Anlage bietet einen Mix aus Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß, kompakt geschnittenen Single- und Pärchenwohnungen in den Regelstockwerken und komfortablen und großzügigen Wohnungen in der obersten Etage, wobei die sensationelle Maisonette-Penthouse-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse das Sahnehäubchen darstellt. Das Gebäude mit beeindruckender Architektur und imposantem Erscheinungsbild sowie den Vorzügen der zentralen Lage machen das Projekt zu etwas Besonderem.

### Facts:

- 2 Gewerbeeinheiten - Edelrohbau
- 18 Eigentumswohnungen - schlüsselfertig
- Wohnflächen 33 - 92 m<sup>2</sup>
- hochwertige Ausstattung
- tlw. mit Balkon/Terrassen
- zentrale und markante Lage

### Terrassenwohnung Top 16 (4.OG)

Wohnfläche: ca. 43,91 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Loggia: ca. 6,18 m<sup>2</sup>



Kellerabteil: ca. 2,75 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis "Eigennutzer" € 308.800,--**umsatzsteuerbefreit gem. § 6 Abs.1 Z 9a UStG.

**Kaufpreis "Anleger" € 277.920,--**netto zzgl. 20 % Umsatzsteuer

geplanter Baubeginn: Frühjahr 2025

geplante Fertigstellung: ca. 18-21 Monate nach Baubeginn

Sehr gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Beratungsgespräch in unser Büro in Wels ein, dabei möchten wir Ihnen das gesamte Projekt vorstellen sowie die möglichen weiteren Schritte besprechen.

Kontaktieren Sie uns, damit wir einen Termin vereinbaren können! Wir freuen uns auf Sie!

Ihr SPERER Immobilien Team

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <325m

Apotheke <475m

Klinik <625m

Krankenhaus <700m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <325m

Schule <200m

Universität <950m

Höhere Schule <850m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <400m

Geldautomat <400m

Post <525m

Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <1.550m

Flughafen <2.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap