

**Modernes Wohnen Nähe Wasserwald \*\*\*  
Erstbezug-provisionsfrei\*\*\***



**Objektnummer: 4742/79**

**Eine Immobilie von Lauriacum Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	75,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,76
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Birgit Galos

Lauriacum Immobilien GmbH  
Mauthausener Straße 66  
4470 Enns

T +43 676 814 282 990

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Wohnfläche 90,49 m<sup>2</sup>  
Terrasse 37,20 m<sup>2</sup>  
Eigengarten 1+2 75,29 m<sup>2</sup>

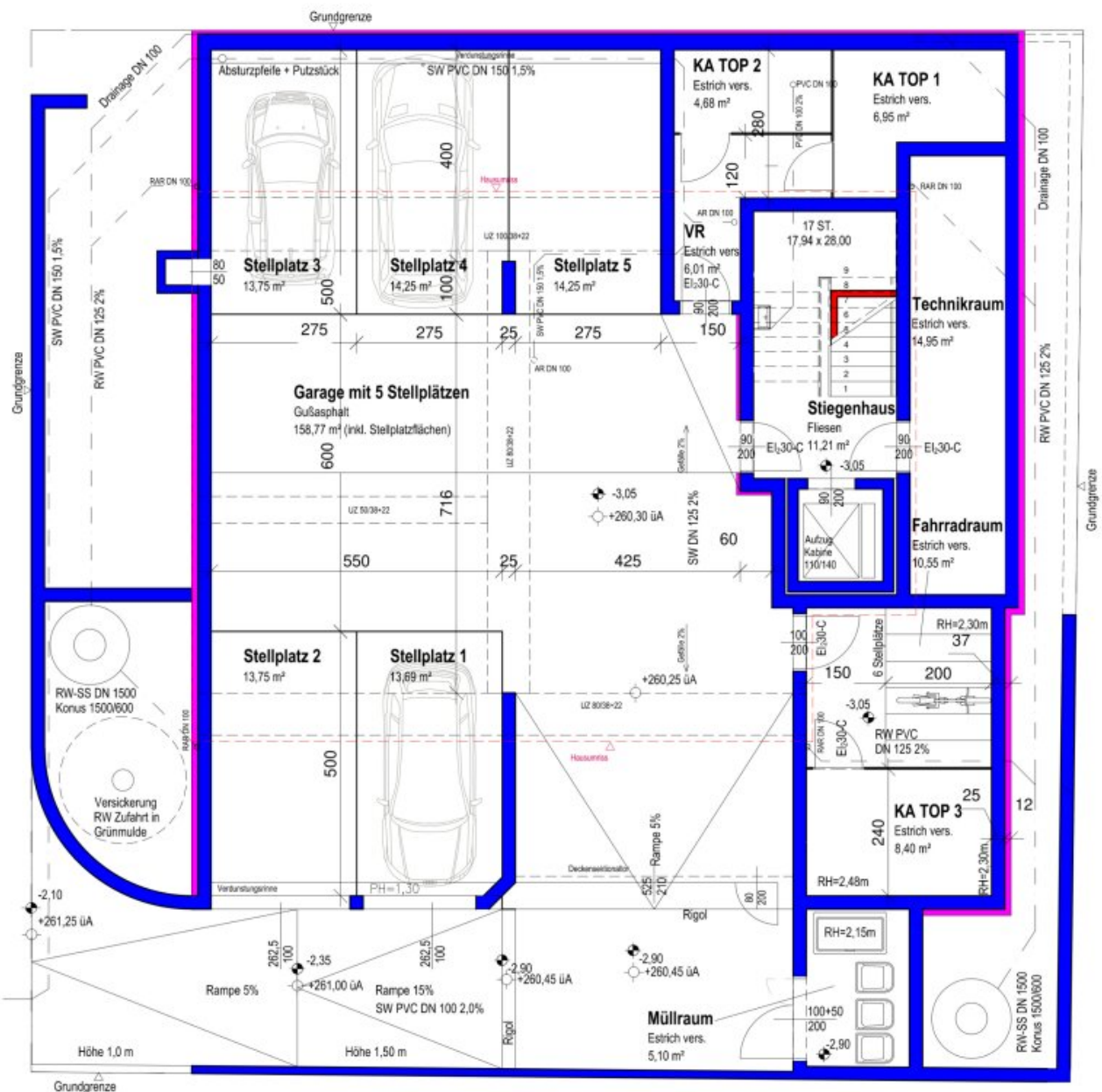
Geringfügige Abweichungen sind möglich.



GRUNDRISS 1:100

FEBRUAR 2022

Geringfügige Abweichungen sind möglich.



GRUNDRISS 1:100

FEBRUAR 2022

## Objektbeschreibung

In attraktiver zentraler Stadtrandlage inmitten einer Wohnsiedlung am Linzer Wasserwald wurde ein Objekt mit nur drei freifinanzierte Eigentumswohnungen und einer hauseigenen Tiefgarage errichtet.

Die modernen Wohnungen zeichnen sich aus durch attraktive Grundrisse, eine hochwertige Ausstattung, beste Belichtung und großzügige Freiflächen.

**Beheizt** und **gekühlt** werden die Wohnungen mit einer Fußbodenheizung und -kühlung über eine Grundwasserwärmepumpe.

Vom Vorraum aus erreichen sie komfortabel alle Räumlichkeiten der Wohnung.

Das Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 13 m<sup>2</sup>, das ca. 11 m<sup>2</sup> große Kinderzimmer, welches sich auch optimal als Home-Office eignet.

Die Tageslicht-Wellnessbad ist ca. 10 m<sup>2</sup> groß und lässt mit barrierefreier Dusche, Badewanne, einem Doppelwaschtisch in Premium-Ausführung und einem Waschmaschinenanschluss keine Wünsche offen.

Das separate WC ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

Das Herzstück der Wohnung ist zweifelsohne der offene, ca. 44,4 m<sup>2</sup> große Wohnbereich, der Kochen, Essen und Wohlfühlen vereint. Durch die Hebeschiebetüre gelangen Sie von hier aus auf die 37,20 m<sup>2</sup> große Terrasse und den Eigengarten.

A u s s t a t t u n g :

- hochwertige Eichendielenböden
- großformatiges Feinsteinzeug

- großzügige Außenbereiche
- Sonnenschutz (elektrische Raffstores)
- Fußbodenheizung und -kühlung mit Grundwasserwärmepumpe

zusätzlicher Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage Preis

EUR 28.000,00

(Anlegerpreis: EUR 23.950,00)

- Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend -

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap