

## **Terrassenwohnung Top A2 - Neubauprojekt "am MÜHLBACH" Wilhering**



**Eine Wohnung, die Raum  
fürs Leben gibt.**

**Objektnummer: 457**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlbachstraße 30
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4073 Wilhering
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,84 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	325.900,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.692,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels









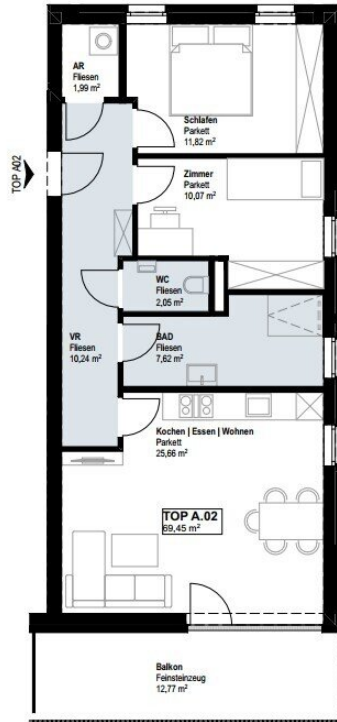
**SPERER**  
Immobilien

**SPERER Immobilien**  
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

**Unsere Leistungen:**

- Punktgenaue Bewertung
- Top Wertermittlung
- Professionelle Abwicklung

**Ihr Ansprechpartner:**  
Stefan Pichler  
SPERER Immobilien GmbH  
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3  
+43 676 463 05 35  
#pichler@spere-group.com



## HAUS A EG I TOP A 02



Kochen/Essen/Wohnen	25,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,07 m <sup>2</sup>
Vorraum	10,24 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>
AR	1,99 m <sup>2</sup>
Bad	7,62 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ges. 69,45 m<sup>2</sup>

Balkon 12,77 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### **am Mühlbach – Naturnah. Modern. Wertbeständig.**

Grün- und Ruhelage mit sehr guter Infrastruktur, direkt am Mühlbach in 4073 Wilhering entsteht ein hochwertiges Neubau-Wohnprojekt mit besonderem Wohngefühl. Errichtet werden drei moderne Wohnhäuser in massiver Bauweise mit jeweils acht durchdacht geplanten Eigentumswohnungen – ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Qualität und Nachhaltigkeit schätzen.

Jedes Haus bietet eine großzügige Gartenwohnung im Gartengeschoss, ideal für alle, die Freiraum im Grünen lieben. Im Erd- und Obergeschoss entstehen jeweils drei helle Wohnungen (2-3 Zimmer) mit gemütlichen Balkonen, während im Dachgeschoss je eine exklusive Penthousewohnung mit weitläufiger Dachterrasse und beeindruckendem Ausblick realisiert wird. Sämtliche Wohnungen sind südwestseitig ausgerichtet und eröffnen einen traumhaften Blick ins Grüne – perfekte Lichtverhältnisse und Sonnenstunden inklusive.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt eine effiziente Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage am Dach, die nachhaltig niedrige Energiekosten ermöglicht. Ergänzt wird das Angebot durch insgesamt 12 Carport-Stellplätze sowie 29 Kfz-Freistellplätze.

Dieses Wohnprojekt überzeugt nicht nur durch Lage, Architektur und Ausstattung, sondern auch durch ein äußerst attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Ideal für Familien, Paare und Anleger, die Wert auf nachhaltige Bauweise, hohe Lebensqualität und langfristige Wertbeständigkeit legen.

Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Zuhause-sein.

#### **Terrassenwohnung Top A2**

Wohnfläche: ca. 69,45 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Balkon: ca. 12,77 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 3,84 m<sup>2</sup>

Wohnung Top A2 € 325.900,--

2 KFZ Freistellplätze € 19.800,--

**Gesamtkaufpreis € 345.700,--**

Der Erwerb der KFZ Stellplätze ist verpflichtend.

Die Kaufpreise für Anleger (Nettokaufpreis zzgl. USt.) werden auf Wunsch gerne zugesendet.

Beim Neubauprojekt **am Mühlbach** investieren Sie in eine wertstabile, zukunftssichere Immobilie in einer attraktiven Region nahe der OÖ Landeshauptstadt. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – das Projekt steht für nachhaltiges Wohneigentum in gefragter Lage. Die attraktive Kombination aus Lage, Bauqualität und moderner Architektur garantiert langfristige Wertentwicklung und stabile Renditechancen. Dank der starken Nachfrage nach Wohnimmobilien in und um Linz profitieren Anleger und Eigennutzer gleichermaßen – zusätzlich bietet die Immobilie Schutz vor Inflation durch ihren soliden Sachwertcharakter.

**Interesse?** Für ein unverbindliches erstes Telefonat, ein Besichtigungstermin Vorort oder ein persönliches Beratungsgespräch in unserem Büro in Wels stehen wir gerne zu Verfügung.

Einfach anrufen, wir freuen uns auf Sie!

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | [s.pichler@sperer-group.com](mailto:s.pichler@sperer-group.com)

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 <1.700m  
Apotheke <3.425m  
Krankenhaus <7.300m  
Klinik <2.025m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.350m  
Kindergarten <2.275m  
Universität <6.000m

Höhere Schule <7.375m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.775m

Bäckerei <2.850m

Einkaufszentrum <7.075m

**Sonstige**

Bank <2.475m

Geldautomat <3.450m

Post <3.475m

Polizei <3.950m

**Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <5.375m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <5.675m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap