

## **Provisionsfreier und leistbarer Wohnraum mit Balkon - in Top Lage!**



**Objektnummer: 1939/163049**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4030 Linz                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 74,78 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Kaufpreis:                    | 320.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### Mag.(FH) Marianne Gerner-Kraupatz

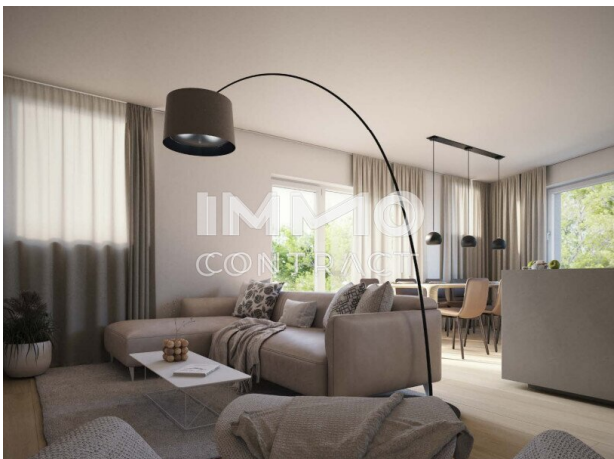
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

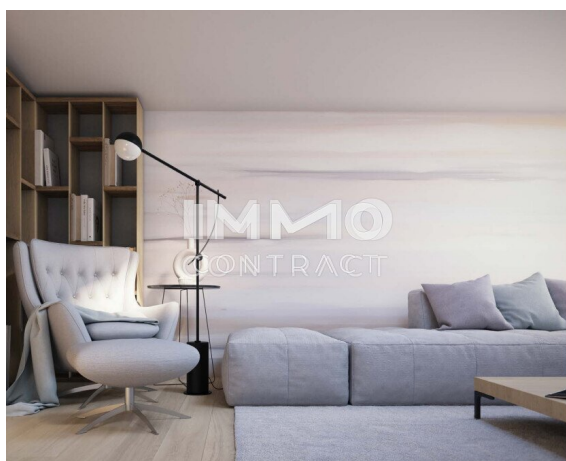
T +43 50 450 400  
H +43 664 25 63 491

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



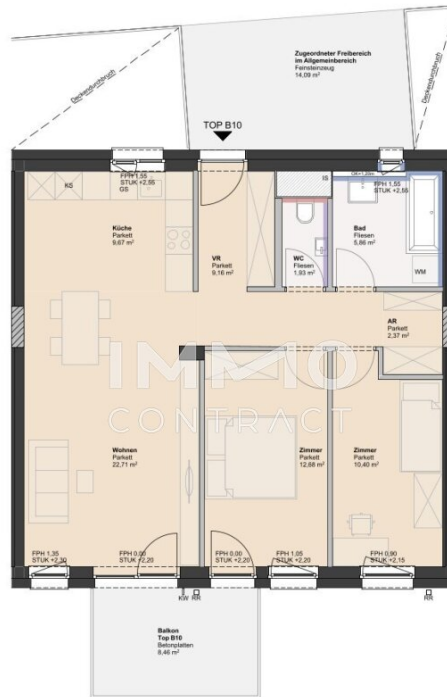




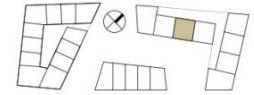






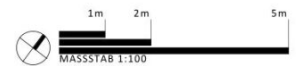


| WOHNUNGSPLAN BEILAGE ./1                      |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| <b>EBENE 2 MAYRHOFERSTRASSE 12, 4030 LINZ</b> |              |
| <b>TOP B10</b>                                | Fläche in m² |
| Wohnnutzfläche                                | 74,78        |
| Zugeordneter Freibereich                      | 14,09        |
| Balkon                                        | 8,46         |
| ELR                                           | 2,35         |



|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | <b>Massivbauteil</b>                       |
|  | <b>Leichtbau / Gipskarton</b>              |
|  | <b>Wohnungstrennwand Leichtbau</b>         |
|  | <b>Holzkonstruktion</b>                    |
|  | <b>Eigengarten</b>                         |
|  | <b>Eigengarten geneigt / ev. Sträucher</b> |
|  | <b>Schotterstreifen</b>                    |
|  | <b>Zaun</b>                                |
|  | <b>Grenze Eigentum</b>                     |
|  | <b>Rankgitter raumhoch</b>                 |
|  | <b>Absturzsicherung / Geländer</b>         |
|  | <b>Wandfliesen raumhoch</b>                |
|  | <b>Wandfliesen H=1,2m</b>                  |
|  | <b>Latexfarbe H=1,2m</b>                   |

|      |                         |
|------|-------------------------|
| RH   | Raumhöhe                |
| KS   | Kühlschranksanschluss   |
| GS   | Geschirrspüleranschluss |
| DA   | Dunstabzuganschluss     |
| WM   | Waschmaschinenanschluss |
| KW   | Kaltwasser              |
| OK   | Oberkante               |
| UK   | Unterkante              |
| GOK  | Geländeoberkante        |
| FPH  | Fertige Parapethöhe     |
| STUK | Sturzunterkante         |
| DFK  | Dachflächenfenster      |
| RR   | Regenrohr               |
| IS   | Installationsschacht    |



**HINWEISE:** Die Plandarstellung bezieht sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den derzeitigen Planunterlagen kommen. Situierung, Größe und Anzahl von Putzsäulen im Garten nach technischem Erfordernis. Die Flächenangaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten bzw. zur Anfertigung von Maßmöbel sind vorher unbedingt die Naturmaße zu nehmen und die Koten entsprechend zu prüfen. Dargestellte Möblierungen und Pflanzen sind mit Ausnahme des Allgemeinbereichs symbolhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Beim Ausdrucken oder Kopieren des Planes können sich aufgrund von Seiten- oder Formatanpassungen der Maßstab und / oder die Proportionen verändern. Vor dem Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist die Richtigkeit des Maßstabs anhand der aufgedruckten Maßstabsleiste zu überprüfen.

## Objektbeschreibung

Im Süden von Linz, am Rande des Stadtteils Neue Heimat, entsteht etwas Besonderes – das Projekt G r ü n G e b o r g e n .

Eine Welt für sich. Ein Ort der Vertrautheit, des unbeschwerten Lebens – nah an der Stadt und noch näher an der Natur. So ähnlich war es an diesem Ort schon einmal – und bald wird dieser Geist aufs Neue lebendig. Nicht als idyllisches Gehöft wie einst, sondern als Ideal zeitgemäßen Wohnens: vier variierende, hofartig und doch offen angeordnete Gebäude, die 97 modernst ausgestattete Tops beherbergen – mit Wohnflächen von 52 bis 155 Quadratmetern, großzügigen Freiflächen, privaten Gärten, Balkonen oder Terrassen und einem grünen, autofreien Innenhof. Die Überschaubarkeit von damals trifft auf die kluge Planung von heute. Je nach Lust und Laune den Nachbarn begegnen oder seine Ruhe genießen – beides ist hier ganz selbstverständlich möglich. Zur guten neuen Zeit gehört, dass Sie mehr als ein Zuhause finden: hier erwartet Sie eine sichere, angenehme und lebendige Form des Wohnens.

Im Projekt G r ü n G e b o r g e n erfüllen sich Ihre Wohnträume.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap