

## **Leistbarer Wohnraum im Neubau - 3-Zimmer Wohnung provisionsfrei!**



Innenhof\_Broschüre

**Objektnummer: 1939/162956**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4030 Linz                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 74,76 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 346.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Egger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

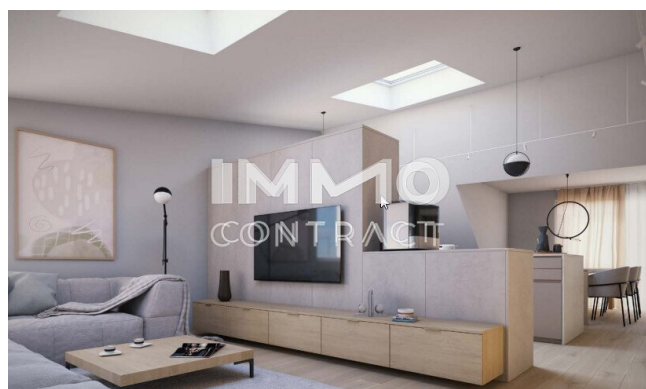
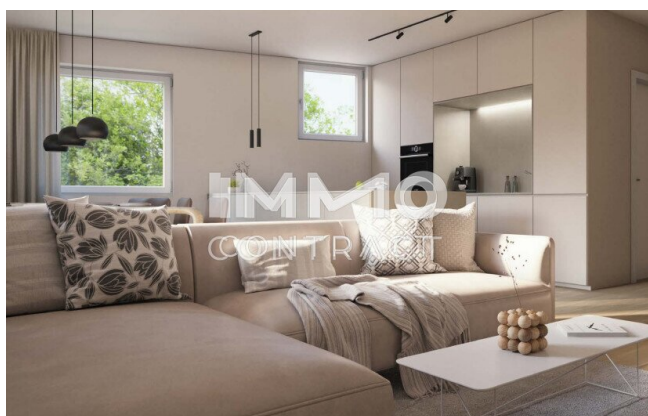
T +43 50450  
H +43 676 841 420 424

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



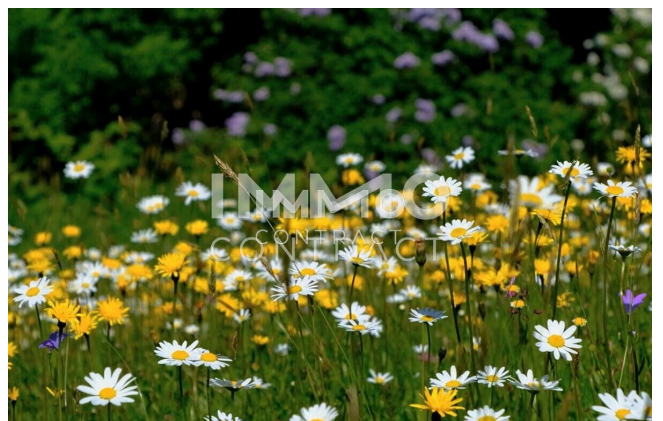








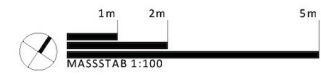
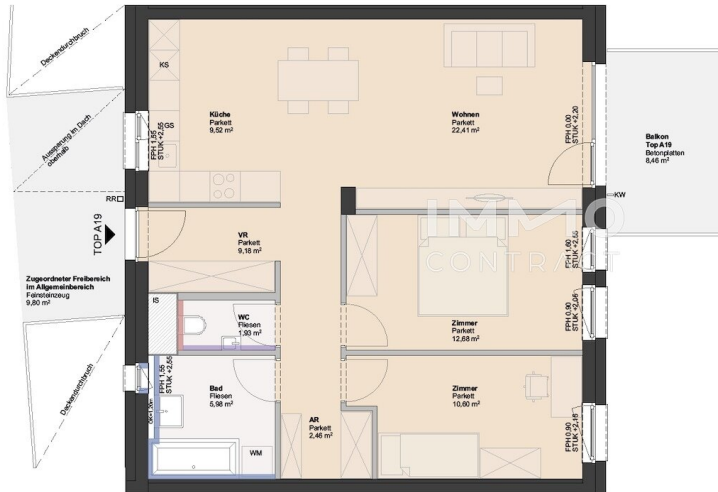












## Objektbeschreibung

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