

## **theGARDEN - 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia zu verkaufen!**



**Objektnummer: 7834/408**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4320 Perg                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 41,69 m <sup>2</sup>             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Gesamtmiete                   | 710,06 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 484,37 €                         |
| Kaltmiete                     | 622,76 €                         |
| Betriebskosten:               | 138,39 €                         |
| Heizkosten:                   | 20,85 €                          |
| USt.:                         | 66,45 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

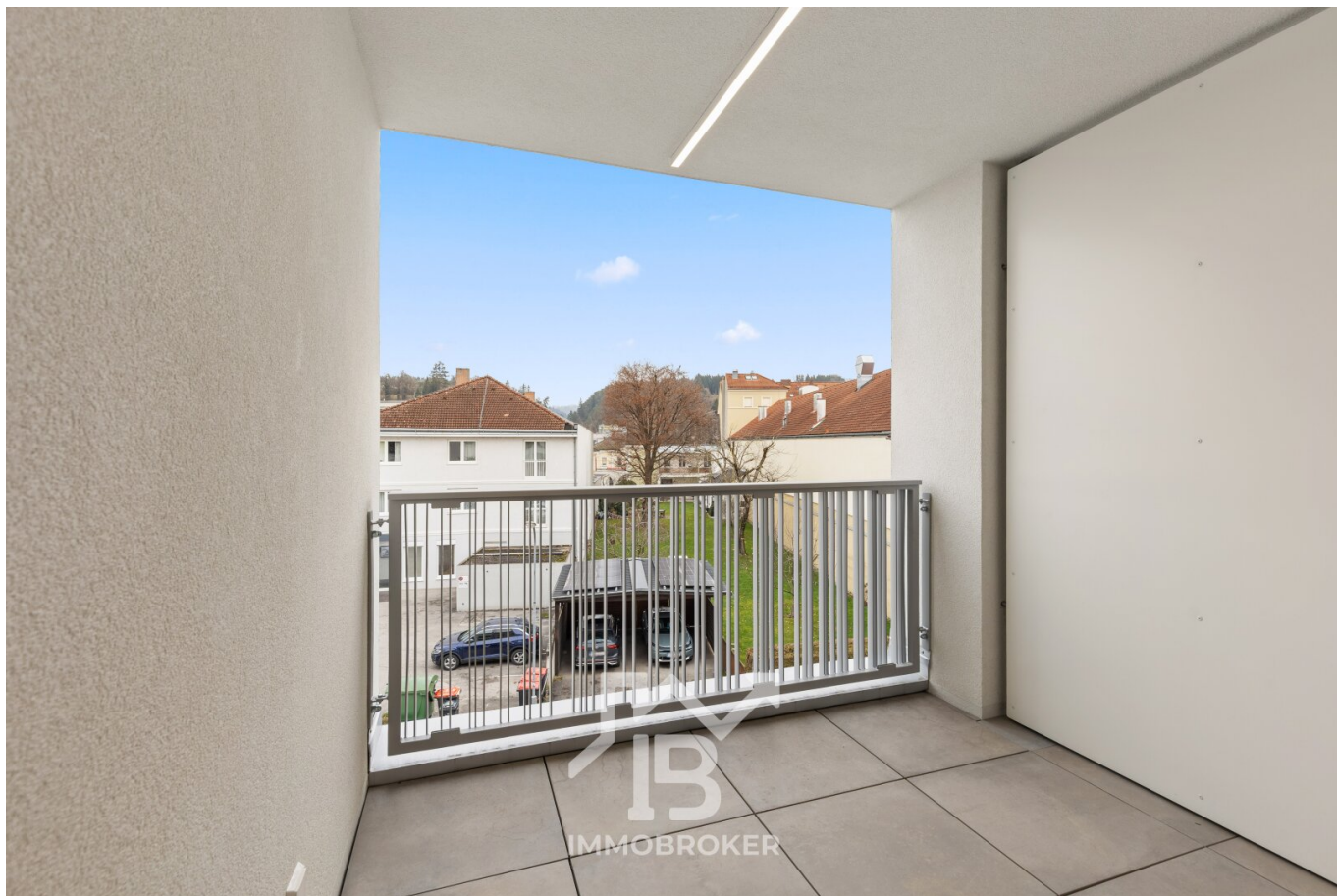
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



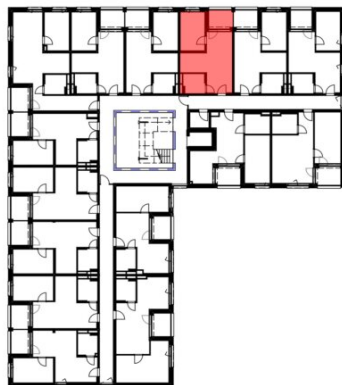
**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz



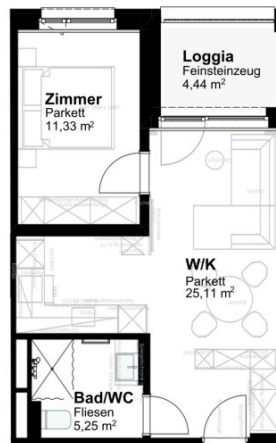






2. Obergeschoss

TOP 24



|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Bad/WC       | 5,25 m <sup>2</sup>        |
| W/K          | 25,11 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer       | 11,33 m <sup>2</sup>       |
| Loggia       | 4,44 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b> | <b>46,13 m<sup>2</sup></b> |

Grundrissdarstellung vorbehaltlich eventueller Abweichungen.  
Einrichtungen sind nur symbolisch dargestellt.  
Maße sind Rohbaumaße. M 1:100

**Ihr Ansprechpartner:**  
**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**  
0676/8141 9652  
lindinger@immo-broker.at



# Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt umfasst modern konzipierte Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen und einem klaren Fokus auf Funktionalität, Komfort und Nachhaltigkeit. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Wohnräume, während private Loggien den Wohnraum ins Freie erweitern.

Die Ausstattung sprechen für einem gehoben Neubau und beinhaltet unter anderem Fußbodenheizung, hochwertige Bodenbeläge sowie modern ausgestattete Sanitärbereiche und bereits möblierte Küchen (inkl. E-Geräten) und Garderoben. Das Gebäude ist vollständig barrierefrei und wurde unter Berücksichtigung energieeffizienter Bauweise errichtet.

Das Wohnkonzept richtet sich insbesondere an zwei Zielgruppen:

- **Menschen**, die Wert auf Barrierefreiheit, kurze Wege und die unmittelbare Nähe zu Ärzten, Apotheken und Versorgungseinrichtungen legen.
- **Urbane Menschen**, die bewusst in der Stadt leben möchten, für die die Stadt selbst zum Lebensraum wird und die eine direkte Anbindung sowie maximale Flexibilität schätzen.

**Tiefgaragen-Stellplätze sind nur in begrenzter Anzahl vorhanden**, was die urbane Ausrichtung des Projekts zusätzlich unterstreicht. Die zentrale Lage ermöglicht ein komfortables Leben auch ohne eigenes Auto.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap